



Bestemmingsplan

- Regels -

Groenstraat ongenummerd

Gemeente Maasgouw



Bestemmingsplan

Groenstraat ongenummerd

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL123-VG01
Projectnummer:	M222369
Status:	vastgesteld
Datum:	16 april 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	22
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 11	Algemene procedureregels	29
Artikel 12	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 13	Overgangsrecht	31
Artikel 14	Slotregel	33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan “Groenstraat ong. te Linne” met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL123-VG01 van de gemeente Maasgouw;

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*

indien het een vlak betreft.

1.5 *aan huis gebonden beroep*

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning; hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel;

1.6 *achtergevellijn*

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.7 *afhankelijke woonruimte*

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk waarin een gedeelte van de voor mantelzorg of inwonende ouders bedoelde huishouding is gehuisvest;

1.8 *archeologische monumentenzorg*

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.9 *archeologisch onderzoek*

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.10 *archeologisch verwachtingsvol gebied*

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.11 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.12 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.13 *bebouwingspercentage*

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 *bed & breakfast*

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid; deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders;

1.15 *bedrijf*

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

1.16 *bedrijfswoning*

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

1.17 *bedrijfsvloeroppervlak*

het totale bruto vloeroppervlak van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.18 *beperkt kwetsbaar object*

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

1.19 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 *bestaande bedrijfswoning*

woning die ten dienste van een aangrenzend bedrijf gebruikt wordt en ten tijde dat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen reeds aanwezig was;

1.22 *bevoegdheden*

afwijkingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

bevoegdheid tot stellen van nadere eisen: de bevoegdheid volgens dit plan van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het plan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw;

wijzigingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit plan van burgemeester en wethouders tot het wijzigen van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.23 *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;

1.24 *bodem verstorende activiteiten*

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.25 *boomgaard*

een kunstmatig beplant stuk waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een agrarische functie hebben;

1.26 *boorput*

een put waarmee water aan de bodem kan worden onttrokken, water in de bodem kan worden gefilterd of die kan dienen als hulpmiddel om de grondwaterstand te registreren.

1.27 *bouwen*

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

1.28 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.29 *bouwlaag*

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw (met een hoogte van minimaal 2,10 meter en maximaal 3,20 meter), dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.30 *bouwperceel*

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

1.31 *bouwperceelgrens*

de grens van een bouwperceel;

1.32 *bouwvlak*

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

1.33 *bouwwerk*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.34 *consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit*

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consument-verzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en bijbehorende bouwwerken zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

1.35 dakopbouw

een ondergeschikte opbouw van het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;

1.36 detailhandel

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

1.37 erotisch getint bedrijf

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 erotisch getint bedrijf worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 externe veiligheid

de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

1.39 functieaanduiding

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;

1.40 gebouw

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

1.41 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, als bedoeld in (artikel 1 van) de Wet geluidhinder;

1.42 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.43 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd;

1.44 geschakelde woning

een geschakelde woning is een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen;

1.45 gestapelde woning

een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van een gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt;

1.46 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;

1.47 hoofdverblijf

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid;

1.48 kwetsbaar object

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

1.49 logies

het voor bepaalde tijd op zakelijke basis (kamerhuur, bedrijfsmatig) in een omgeving verblijven welke niet een woning is;

1.50 maaiveld

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft;

1.51 maatschappelijk

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, kinderopvang en culturele functies;

1.52 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.53 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.54 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.55 opgraving

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

1.56 overig bouwwerk

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

1.57 overkapping

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

1.58 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;

1.59 *peil*

voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.60 *permanente bewoning*

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.61 *prostitutie*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie;

1.62 *risicovolle inrichting*

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.63 *twee-aaneen gebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneen gebouwde woningen;

1.64 *voorgevellijn*

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.65 *voortuin*

tuin gelegen tussen de voorgevel van een gebouw en de openbare ruimte;

1.66 *voorzieningen van algemeen nut*

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair;

1.67 *waterpeil*

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, ontheffing of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.68 *wet/wettelijke regelingen*

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.69 *wonen*

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter;

1.70 *woning*

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het huisvesten van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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 afstand tot de bouwperceelgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en water-partijen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van woonschepen en woonwagens;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, tenzij op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "bebouwingspercentage" een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", waar het aantal woningen zoals aangegeven op de planverbeelding mag worden opgericht;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens, tenzij ter plaatse van de figuur "gevellijn" een gevellijn voor de voorgevel is gegeven in welk geval de voorgevel van het hoofdgebouw in die gevellijn dient te worden gerealiseerd;
- c. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij twee aaneen-gebouwde, geschakelde en aaneen-gebouwde woningen en maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
- e. de maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 7 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 11 meter;
- g. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder e. en f. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt:

Bij een totale oppervlakte per bouwperceel:	Maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen:
tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	130 m ²

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 sub a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;

- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- f. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

3.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. een aan huis gebonden bedrijf;
- d. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- e. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- f. kamerbewoning;
- g. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- h. detailhandel;
- i. horeca;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. parkeren in de voortuin.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2, onder e., voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfs-activiteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. degene die de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uitoefent, dient tevens op hetzelfde perceel te wonen;
- c. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben en te behouden;
- d. het oppervlak van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, dat voor de uitoefening van de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mag nimmer meer dan 35 m² bedragen;
- e. geen wezenlijke afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt en de betreffende woning;
- f. de functie en het uiterlijk aanzien van het pand mogen niet worden aangetast;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen ruimtelijk niet de uitstraling van een hoofdgebouw krijgen zodat er naar ruimtelijke maatstaven een solitair gebouw ontstaat;
- h. er geen zodanig verkeer aantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is of gerealiseerd gaat worden, passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld, waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- j. reclame uitingen beperkt dienen te blijven tot onverlichte naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,50 m², passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld;
- k. geen sprake mag zijn van een inrichting vallend onder het rechtsregime van de Wet milieubeheer.

3.6.2 Aan huis gebonden beroep in gebouwen achter achtergevellijn

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2, onder d., voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

3.6.3 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2, onder a., b. en f., voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken van een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

3.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2, onder l., voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg;
- b. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- c. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegestaan, mits:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijk bouwwerk geen rapport als bedoeld in 4.2.1 onder a. vereist is; alsmede
 3. een bouwwerk met graafwerkzaamheden, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor dergelijke graafwerkzaamheden geen rapport als bedoeld in 4.2.1 onder a. vereist is, en voorts zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

AMK- terreinen en archeologische monumenten: (*)	Gebieden met hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met middel-hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met een lage archeologische verwachting: (*)
niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 100 m2	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 1.000 m2	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 2.500 m2	niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 10.000 m2

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 1 van deze regels opgenomen gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

4.2.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Indien uit het in 4.1 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan die omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de bouwwerkzaamheden 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.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen of rooien van bos, boomgaard of houtgewas waarbij stobben worden geplaatst of verwijderd op een grotere diepte dan het aantal cm, zoals bepaald in de onderstaande tabel;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

AMK- terreinen en archeologische monumenten: (*)	Gebieden met hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met middel-hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met een lage archeologische verwachting: (*)
niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 100 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 1.000 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 2.500 m ²	niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 1 van deze regels opgenomen gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

4.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de aanvrager van de vergunning heeft een rapport overgelegd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de werken en werkzaamheden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meer van de volgende werken en werkzaamheden:
- d. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering;
- e. een werk dan wel werkzaamheid met een oppervlakte, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijk bouwwerk geen rapport als bedoeld in 4.3.4 onder a. vereist is; alsmede
- f. een bouwwerk met graafwerkzaamheden, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijke graafwerkzaamheden geen rapport als bedoeld in 4.3.4 onder a. vereist is;

AMK- terreinen en archeologische monumenten: (*)	Gebieden met hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met middel-hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met een lage archeologische verwachting: (*)
niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 100 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 1.000 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 2.500 m ²	niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 1 van deze regels opgenomen gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

- g. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- h. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- i. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.3.3 Uitzonderingen

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.4 Voorwaarden aan aanlegactiviteitente verbinden

Indien uit het in 4.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling voor ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtneming van het gestelde onder b.;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder a. en b., maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel 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 de zijdelingse en achterste perceelgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken, als bedoeld in 3.2.3, in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2, onder a., voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,60 meter onder peil en onder de voorwaarde dat:

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

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

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

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de Artikel 3 en Artikel 4 bedoelde gronden en bouwwerken 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 aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone - roerdalslenk 2

8.1.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 2” is het niet toegestaan om:

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

8.1.2 Uitzondering

De in artikel 8.1.1, onder a. en b., gestelde verboden gelden niet voor:

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

8.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.1.1, onder a. en b., als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van die bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

9.2 Bed & Breakfast

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de woonfunctie ten behoeve van een Bed & Breakfast-voorziening, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren;
- c. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- d. het gebruik naar de aard moet met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- e. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of het bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m²;
- k. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend bij een woonfunctie verleend.

9.3 Evenement

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor het plangebied van het plan mag niet meer dan 8 maal per jaar een omgevingsvergunning ten behoeve van een evenement worden verleend;
- b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;
- c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
- f. de waarde van de onderliggende en omliggende bestemmingen mogen als gevolg van de omgevingsvergunning niet onevenredig worden aangetast.

9.4 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde, bouwwerken van algemeen nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;

9.5 Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik

Van de planregels wordt afgeweken indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheidalgemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

11.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit

Artikel 12 Overige regels

12.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van “Waarde - Archeologie”;
- b. in de tweede plaats de regels van “milieuzone - roerdalslenk 2”;

12.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

12.2.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

12.2.2 Laden en Lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

12.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.1 en 12.2.2:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. dit alles ter beoordeling van de gemeente.

12.3 Andere 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 ter inzage leggen van het ontwerpplan.

12.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 7 van deze planregels is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Geoorloofd afwijkend bouwen

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. Overna 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.

13.1.2 Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Onderdeel 13.1.1 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

13.2 Afwijken van het overgangsrecht bouwen

13.2.1 Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in onderdeel 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.3 Overgangsrecht gebruik

13.3.1 Geoorloofd afwijkend gebruik

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

13.3.2 Verbod

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld onder 13.3.1 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.

13.3.3 Onderbreking van afwijkend gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 13.3.1, 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

13.3.4 Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Onderdeel 13.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat bestemmingsplan.

13.4 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, als bedoeld in 13.3, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Groenstraat ongenummerd”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier,

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55
 Voerendaal (045) 30 30 600
 Baexem (0475) 45 92 60
 Margraten (043) 30 30 117
 Vught (073) 303 27 00
 Nijmegen (024) 322 45 79
 Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com