



Bestemmingsplan

- Regels -

Ransdalerstraat 139-139A

Gemeente Voerendaal



Bestemmingsplan

Ransdalerstraat 139-139A

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPransdalerst139-ON01
Projectnummer:	M171500
Status:	concept
Datum:	19 juni 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Tuin	13
Artikel 4	Woongebied	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10	Algemene procedureregels	26
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 12	Anti-dubbeltelbepaling	28
Artikel 13	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 139-139A' van de gemeente Voerendaal.

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0986.BPransdalerst139-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *aan huis gebonden bedrijf:*

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder dient in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten).

1.7 *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 gelijk te stellen gebied waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie en seksinrichting.

1.8 *agrarisch gebruik:*

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 *ambacht(elijk):*

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.10 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 het verleden.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.16 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 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, zolder, dakopbouw of setback, met een maximale hoogte van 3,30 m.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal, alsmede elk ander bevoegd gezag ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.28 coffeeshop:

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

1.29 cultuurhistorische waarde:

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

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.32 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.33 gebouw:

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

1.34 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.35 gevellijn:

een als zodanig op de verbeelding aangegeven gevellijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de voorgevel moet zijn gekeerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.36 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.37 hoofdverblijf:

het binnen een periode van een jaar, al dan niet in een aaneengesloten periode, langer dan 6 maanden bewonen van een appartement.

1.38 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, uitgezonderd discotheken en danscafés.

1.39 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.40 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.41 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.

1.42 lichte horeca

een horeca-activiteit die geheel of in overwegende mate is gericht op het voor gebruik ter plaatse van alcoholvrije en/of zwak-alcoholische dranken en/of bereide kleine etenswaren. Hieronder wordt in ieder geval begrepen een koffie- of theehuis, patisserie, tearoom.

1.43 maatschappelijk:

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccomodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

1.44 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.45 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.46 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.47 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet.

1.48 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.49 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.50 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.51 peil:

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.52 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.53 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.54 recreatiewoning/-appartement:

een (deel van een) gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.55 relatie:

een koppelteken tussen twee vlakken.

1.56 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.57 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 stedenbouwkundig beeld:

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

1.59 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.60 voorgevel:

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

1.61 voorgevelrooilijn:

de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwperceel.

1.62 vrijkomende agrarische bebouwing:

- a. agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkel, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Van een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw is sprake als een gebouw minimaal drie jaar voor een agrarische functie in gebruik is geweest. Alleen de (bedrijfs-)woning en de voormalige bedrijfsgebouwen op het erf komen in aanmerking voor een nieuwe functie. Overige bouwwerken, zoals mestopslagplaatsen en sleuf-, plaat- en torensilos vallen hier niet onder. Indien deze bouwwerken overbodig zijn, is sloop wenselijk;
- b. beeldbepalende panden met een woonbestemming waar, vanwege een eerdere agrarische functie of bestemming veel opstallen aanwezig zijn.

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwten, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.64 weg:

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

1.65 woning/wooneenheid:

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

1.66 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.67 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 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.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en traptreden voor de (hoofd)toegang buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor huisweiden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en/of tuinen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangs-regels uit artikel 13.1.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. erf bij een op een aangrenzend perceel of perceelsgedeelte gelegen hoofdgebouw;
- b. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- c. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingconstructies, behoudens voor zover deze verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- e. het inrichten van een sport- en wedstrijdterrein, zwembad en speel- en/of ligweide;
- f. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- g. het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf', voor de uitoefening van een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 van de 'VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' en diens rechtsoptvolgers; met dien verstande dat maximaal 40% van de grondoppervlakte van de functieaanduiding 'bedrijf' voor bedrijfsdoeleinden mag worden bebouwd.

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2;
2. tuinen en erven;
3. parkeervoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
6. nutsvoorzieningen;
7. landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. woningen, met dien verstande dat:
 - het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
 2. gebouwen/bouwwerken ten behoeve van de functieaanduiding 'bedrijf';
 3. de daar bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- b. Bebouwing, welke hetzij bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning en die afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt geacht te voldoen aan de regels van dit plan.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen:

- a. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevellijn;
- b. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bestemmingsvlak;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' op de verbeelding;
- d. de bestaande hoofdgebouwen met maximaal 20% van de bestaande inhoud mogen uitbreiden mits de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw nooit meer dan 20,00 m bedraagt, de inhoud

van een grondgebonden woning maximaal 1.000 m³ en van een gestapelde woning nooit meer dan 600 m³ bedraagt en nooit meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;

- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken:

- a. per grondgebonden woning de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken tezamen ten hoogste 75 m² mag bedragen met dien verstande dat maximaal 40% van het bijbehorende erf mag worden bebouwd en per grondgebonden woning ten hoogste twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 45 m²;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw minimaal 3,00 m moet en maximaal 50,00 m mag bedragen met uitzondering van de bestaande bijgebouwen waarvan de afstand tot de gevellijn groter is dan 50,00 m die gehandhaafd mogen blijven;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m. bedragen met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen die voor de gevellijn maximaal 1,00 m en achter de gevellijn maximaal 2,00 m hoog mogen zijn;
 - 2. voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m hoog mogen zijn;
 - 3. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de functieaanduiding 'bedrijf' waarvan de hoogte maximaal 6,00 m. mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3:

- a. sub a tot een maximale oppervlakte van 120 m² indien dit leidt tot een vermindering van het oppervlak van bestaande bijgebouwen en tot een sanering en verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse, met

dien verstande dat nooit meer dan 40% van het erf mag worden bebouwd, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en met inachtneming van het overige bepaalde in lid b;

4.4.2 Toestaan hogere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder 3 teneinde het toestaan van een bouwhoogte van 8,00 m., met uitzondering van erfafscheidingen, indien de aard van het bedrijf of de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 4.5.2;
- c. een bedrijf, met uitzondering van bedrijven toegelaten krachtens artikel 4.1 onder b;
- d. detailhandel, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf';
- e. groothandel, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. permanente bewoning van een recreatiewoning/-appartement;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- h. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrans voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- i. woningsplitsing.

4.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw;
- b. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.5.3 Huisvesting ten behoeve van mantelzorg

In de woning en eventuele aanbouwen is huisvesting ten behoeve van mantelzorg toegestaan, mits

- a. dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
- b. er een in pandige verbinding is tussen de hoofd woning en het gedeelte dat voor mantelzorg wordt benut;
- c. zodra de noodzaak is komen te vervallen, de mantelzorg wordt beëindigd.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn toegestaan;
- g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van uitoefening aan huis gebonden beroep in bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.2 onder a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. in totaal maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de 'Kaart archeologie' in de bijlagen bij deze regels.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. 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, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

5.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 5.2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de 'Kaart archeologie' opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- c. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegde gezag:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;

- b. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden;
- c. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

5.3.2 Voorschriften aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 5.3.1 onder c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.

5.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;
- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
- d. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de 'Kaart archeologie' opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;

3. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

5.4.3 Voorschriften aan vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart in Bijlage 2 bij deze regels kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 geluidzone - weg

6.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

6.1.2 Bouwregels geluidzone

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' is de bouw van een woning of een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder niet toegestaan, tenzij:

- a. voor de betrokken woning of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 48 dB.

6.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

6.2 'wro-zone - rode contour'

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - rode contour' geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

7.2 Meetverschillen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

7.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,30 m mag bedragen.

7.4 Regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de gebruiksregels voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van regenwaterbuffers, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de regenwaterbuffers landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- c. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- d. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- e. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;

- i. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- k. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6 Gebruiksregels

7.6.1 Afwijken van de gebruiksregels voor panden met cultuurhistorische waarden

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in het artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van aanvullende activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in de vorm van:

- a. een zelfstandig kantoor;
- b. lichte horeca;
- c. zorgvoorzieningen, niet behorende tot de eerstelijns zorg;
- d. recreatiewoningen/-appartementen;
- e. bedrijfsactiviteiten,

mits:

- 1. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- 2. de aanvullende activiteiten noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de betreffende bebouwing/het betreffende perceel;
- 3. de nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing worden ingepast;
- 4. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- 5. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers/-parkeeroverlast leiden;
- 6. het vloeroppervlak van een recreatiewoning/-appartement maximaal 100 m² bedraagt;
- 7. het ten aanzien van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) betreft.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,00 m hoger zijn dan de maximaal toegestane goothoogte van het betreffende gebouw. Dit geldt niet voor torenspitsen; hier is de bestaande toestand maatgevend.

8.2 Dakhelling

- a. De dakhelling van een hoofdgebouw moet minimaal 15° bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder a dienen hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' afgedekt te worden met een plat dak danwel met een dak met een dakhelling van maximaal 15°.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden onder a en b, ten behoeve van het afdekken van een hoofdgebouw met een dak met een andere dakhelling, indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4 m onder peil bedragen.

8.4 Archeologische vondsten

Voor zover gronden niet zijn voorzien van de bestemming Waarde - Archeologie kunnen burgemeester en wethouders in het belang van de archeologische monumentenzorg voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden, ten aanzien van:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart 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.

11.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing met andere functies. Hiertoe kan de bestemmingen 'Woongebied', voor zover sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing, worden gewijzigd in de bestemmingen 'Recreatie', 'Maatschappelijk' of 'Bedrijf', onder de navolgende voorwaarden:

- a. het hergebruik en de bijbehorende activiteiten moeten zich in principe beperken tot de bedrijfsgebouwen zelf (inpandig). Hieronder wordt ook de opslag van materialen en de stalling;
- b. van bedrijfswagens verstaan. Hiermee wordt voorkomen dat her en der ontsierende buitenopslag op het erf komt. In het vaak open Voerendaalse landschap zou dat afbreuk doen aan de kwaliteit en uitstraling van het gebied. Daarom is buitenopslag niet toegestaan en moet opslag inpandig plaatsvinden. Bijvoorbeeld in een voormalige stal of schuur. Een kleinschalig terras of kleinschalige buitenactiviteiten gekoppeld aan de recreatieve functie zijn wel toegestaan;
- c. overtollige en kwalitatief slechte bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen wat hier precies onder valt is maatwerk en gebeurt in overleg. Hierbij staat het behalen van kwaliteitswinst centraal. In een overeenkomst wordt vastgelegd dat de overtollige gebouwen gesloopt worden;
- d. als gevolg van hergebruik, kan het noodzakelijk zijn dat er kleine bouwkundige aanpassingen (uitbreiding) plaatsvinden. Er wordt een restrictief beleid gevoerd voor uitbreidingen. Als sprake is van uitbreiding van de bebouwing in het buitengebied (buiten de rode contour) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Op basis van het in te dienen bedrijfsplan en de inpasbaarheid (stedenbouwkundig en landschappelijk) kan het college van B&W besluiten hier medewerking aan te verlenen;
- e. indien het vermoeden bestaat dat in de toekomst sprake kan zijn van de bedrijfsmatige wens/noodzaak tot significante uitbreiding van de bebouwing, kan worden besloten geen medewerking te verlenen aan de functiewijziging;
- f. gebouwen moeten een landelijke uitstraling behouden; aandachttrekkende showrooms of bedrijven met een industriële uitstraling zijn niet toegestaan. Reclame-uitingen moeten ingetogen zijn zodat de landelijke uitstraling behouden blijft;
- g. er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten, waarbij geen sprake is van enige tussenhandel. Detailhandel als ondergeschikte functie kan - onder voorwaarden - wel worden toegestaan. Dat sprake is van een ondergeschikte functie moet blijken uit het beperkte aandeel vloeroppervlak voor de detailhandel;
- h. de verkeersintensiteit mag niet substantieel toenemen ten opzichte van het omgevingsniveau en de verkeersveiligheid mag niet in het geding zijn;
- i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat geen hinder (overlast door geluid, geur en externe veiligheid) optreedt voor de omgeving. Alleen activiteiten in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Als toetsingskader wordt hierbij de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering gebruikt;
- j. de nieuwe functie mag geen onevenredige belemmeringen opwerpen voor aangrenzende agrarische bedrijven en natuurgebieden of hinder voor omwonenden.

Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opnemen in het wijzigingsplan, zodat aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorrangsregeling

13.1.1 Voorrang dubbelbestemming en milieuzone

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming of milieuzone gaat het belang van de dubbelbestemming of milieuzone voor.

13.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen en milieuzones

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

- a. 'Waarde - Archeologie'.

13.2 Relatie

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

13.3 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing/elementen geheel of gedeeltelijk te slopen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 13.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- d. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

13.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige cultuurhistorisch waarden en/of karakteristieke bebouwing niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

13.5 Noodzaakbodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waarvan de bestemming gewijzigd wordt middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat (een deel van) de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

14.2 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.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 139-139A'.

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