

Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Groen	17
Artikel 4 Wonen	19
Artikel 5 Leiding - Gas	23
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 8 Algemene bouwregels	29
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12 Overige regels	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 13 Overgangsrecht	36
Artikel 14 Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum' met identificatienummer NL.IMRO.0899.BPVVNWBEUROPALAAAN-Vs01 van de gemeente Brunssum.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw;

een gebouw dat 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. Een aanbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.4 aanduiding;

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

1.5 aanduidingsgrens;

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep;

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, therapeutisch, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbij behorende gebouwen kunnen worden uitgeoefend.

1.7 aan huis verbonden bedrijf;

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is. De omvang van de activiteit is zodanig dat, wanneer deze in een woning of daarbij behorende gebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

1.8 achtergevel

gevel van een gebouw die evenwijdig is gelegen aan de voorgevel en die in ruimtelijk opzicht de achterkant van het gebouw vormt.

1.9 achtergevelrooilijn

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de achtergevel van een gebouw en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.10 achterzijde

het gedeelte van het perceel achter de achtergevelrooilijn.

1.11 ander bouwwerk;

bouwwerk geen gebouw zijnde, zonder dak. Een bouwwerk geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.12 bebouwing;

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

1.13 bebouwingspercentage;

het oppervlak dat maximaal met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden vlak.

1.14 bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend. Het verkopen en/of leveren van goederen, die rechtstreeks verband houden met het ambacht, mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden.

1.15 begane grond;

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.16 bestaand;

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van de verordening legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van de verordening legaal bestaat, danwel nadien in gebruik kan worden genomen krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.17 bestemmingsgrens;

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak;

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag;

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Brunssum.

1.20 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.

1.21 bijgebouw;

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.22 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.

1.23 bouwgrens;

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag;

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

1.25 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 hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 carport;

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping. Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.28 coffeeshop;

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

1.29 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;

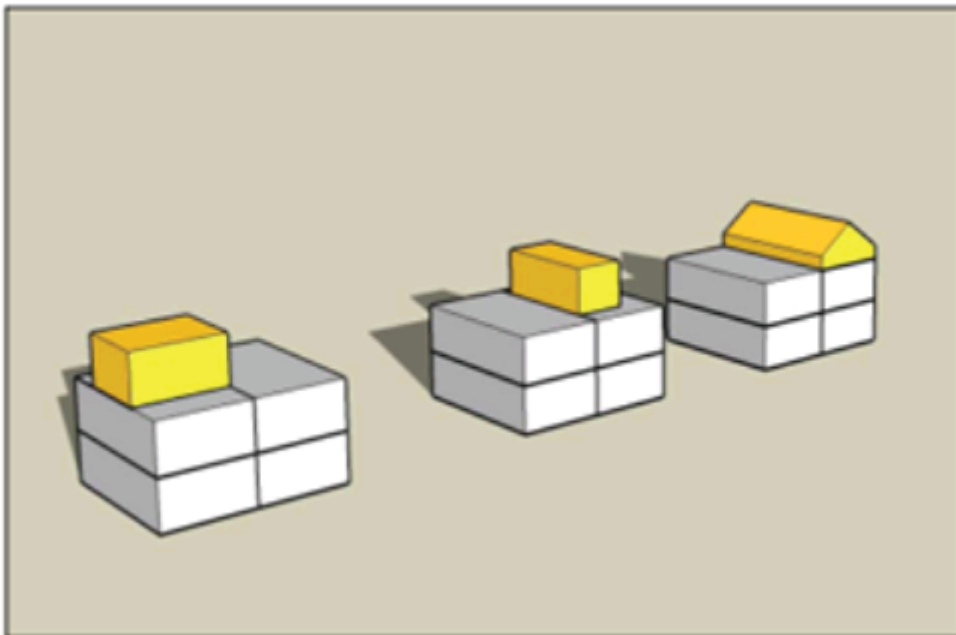
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in afwijking van het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in de bebouwing zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.30 dakkapel;

een in het dakvlak uitspringend venster (uitbouw) dat het hellende dakvlak onderbreekt.

1.31 dakopbouw;

uitbreiding van de woning waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop de woning wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of goothoogte meestal wordt verhoogd.



1.32 detailhandel;

het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder mede begrepen het uitstallen ter verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan degenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit.

1.33 dienstverlening;

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. De commerciële uitoefening van maatschappelijke functies wordt hieronder ook begrepen.

1.34 erf;

al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, 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, voor zover de beheersverordening die inrichting niet verbiedt.

1.35 erfafscheiding;

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.36 erker;

ondergeschikte toevoeging van maximaal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.37 escortbedrijf;

een exploitant of beheerder die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die niet ter plekke wordt uitgevoerd (escortservices, bemiddelingsbureau's en dergelijke), waarbij uitgesloten het gebruik als vergaderruimte, verzamelplaats, kantine, wachtruimte, of iets van dien aard, voor en/of door prostituees of klanten;

1.38 garage(box);

een stallingsruimte hoofdzakelijk bedoeld voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond), alsmede een berg- en/of bewaarplaats voor niet bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen.

1.39 gebouw;

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

1.40 groothandel;

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

1.41 grow-producten;

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.42 growshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van grow-producten.

1.43 head-producten;

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.44 headshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van head-producten.

1.45 hoofdgebouw;

een 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.

1.46 horeca(bedrijf);

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.47 kamerbewoning

de bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur.

1.48 kamerverhuur

een deel van een woning in gebruik geven als onzelfstandige woonruimte.

1.49 kantoor

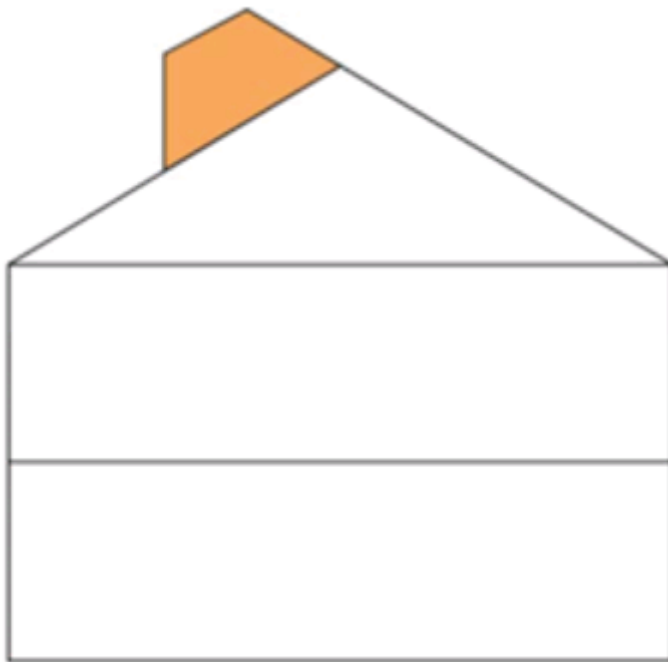
een ruimte of gebouw dat door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden, zonder baliefunctie.

1.50 luifel;

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.51 nokverhoging;

vergroting van de ruimte onder een zadeldak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen. Aan de achterkant wordt een nieuwe goot gecreëerd, met tussen die goot en het dakvlak een kozijn.



Nokverhoging

1.52 nutsvoorzieningen;

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.53 onderbouw;

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

1.54 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte;

1.55 openbaar toegankelijk gebied;

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.56 overkapping;

een op de grond staand bouwwerk geen gebouw zijnde van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak zonder wanden. Een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.57 peil;

1. voor gebouwen waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
2. voor gebouwen waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
3. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.58 perceel;

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

1.59 perceelsgrens;

een grens van een perceel.

1.60 prostitutie;

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

1.61 raamprostitutie;

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué(e) tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.62 ruimtelijke kwaliteit;

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

1.63 seksinrichting;

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden

gegeven;

- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.64 serre;

een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond aan de achterzijde van een huis.

1.65 setback;

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2.00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een (bedrijfs-)pand met een hoogte van maximaal 3.00 meter. Bij een (bedrijfs)pand met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

1.66 smart-producten;

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.67 smartshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van smart-producten.

1.68 speeltuin;

niet openbaar toegankelijke recreatieve voorziening waar al dan niet tegen betaling gebruik kan worden gemaakt van speeltoestellen en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

1.69 speelvoorziening;

openbaar toegankelijke voorziening bestaande uit een of meer speeltoestellen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.70 stedenbouwkundig beeld;

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

1.71 straatprostitutie;

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

1.72 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.

1.73 voorgevelrooilijn;

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.74 voorzijde;

het gedeelte van het perceel vóór de voorgevelrooilijn.

1.75 weg;

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.76 wonen;

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding.

1.77 wonen met zorgfaciliteiten

een vorm van geclusterd wonen waarbij de in het complex gesitueerde woningen of wooneenheden bestemd zijn voor zelfstandige bewoning door ouderen of mensen met een beperking, waarbij per woning/wooneenheid minimaal één van de bewoners vanwege beperkte zelfredzaamheid beschikt over een zorgindicatie en in dat kader daadwerkelijk gebruik maakt van de binnen het complex aangeboden zorgfaciliteiten.

1.78 woning;

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

1.79 woningsplitsing

het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

1.80 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte

1.81 zolder:

ruimte boven de bovenste bouwlaag, onder de kap van een woning, waarbij de kap bestaat uit minimaal twee schuine dakvlakken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

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

2.2 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige, vergunningplichtige bouwwerken tezamen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, 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. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de achtergevel of meer dan 50% van de breedte van de overige gevels, is de goot, de druiplijn of het boeiboord van die dakkapel of dakopbouw maatgevend voor het bepalen van de goothoogte.

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 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.

2.9 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.10 Dakkapellen:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op dakkapellen op een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voorzien van een plat dak;
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
- c. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
- d. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok, en;
- e. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen, waterpartijen, speelvoorzieningen en trapvelden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren': parkeervoorzieningen en de daarbij behorende ontsluiting

met daaraan ondergeschikt:

- c. de bijbehorende voet- en fietspaden (waaronder perceelontsluitingen);
- d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

3.1.2 Dubbelbestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van het openbaar nut (nutsvoorzieningen). Een gebouw ten dienste van het openbare nut mag:

- a. een maximale oppervlakte hebben van 10 m²;
- b. een maximale goothoogte hebben van 3,2 meter.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten behoeve van of in de vorm van:
 1. de regeling van het verkeer;
 2. de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
 3. het openbaar nut;
 4. recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
 5. straatmeubilair, speelvoorzieningen, culturele kunstwerken en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
 6. geluidwerende wallen en/of schermen.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag

- bedragen;
2. geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen;
 3. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
 4. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning slopen

- a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde te slopen.
- b. De vergunningplicht als bedoeld in 3.3 onder a. is niet van toepassing indien voor de betreffende werkzaamheden door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend op grond van de Wet natuurbescherming.
- c. De aanvrager van de vergunning als bedoeld in 3.3 onder a overlegt een rapport waaruit blijkt dat door de beoogde sloop van het bouwwerk op grond van de Wet natuurbescherming géén wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust of verblijfsplaatsen niet worden beschadigd of vernield.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien het rapport als bedoeld in 3.3 onder c blijkt dat door de beoogde sloop van het bouwwerk geen wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust of verblijfsplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorg functie': wonen met zorgfaciliteiten, met inbegrip van kantoor- en vergaderruimte, gezamenlijke ruimte en opslagvoorzieningen ten dienste van de zorgfaciliteiten;
- c. parkeervoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- d. aan huis verbonden beroepen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.1
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. paden en verhardingen;

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- b. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

4.2.2 Ondergronds bouwen

Er mag ondergronds worden gebouwd tot een verticale bouwdiepte van maximaal 5 meter.

4.2.3 Gestapelde hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- d. een bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3,5 meter;
- e. de hoofdgebouwen zijn plat afgedekt;
- f. de inhoud van een woning bedraagt minimaal 150 m³ en maximaal 1000 m³.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen worden binnen het bouwvlak opgericht;
- b. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van een met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk (aangebouwd) bedragen niet meer dan de hoogte van de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de eerste en de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,3 meter;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan één.

4.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen rondom de gestapelde woningen bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel maximaal 50%.

4.3 Voorwaardelijke verplichting: ecologische voorzieningen

Het bebouwen van de gronden met de bestemming 'wonen' is slechts toegestaan als is voorzien in de realisatie en instandhouding van ecologische voorzieningen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (of opvolgers van deze wet).

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.4 :

- a. toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht tot een overschrijding van het bouwvlak met maximaal 3 meter.

4.4.2 Voorwaarden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 gelden de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden beroepen

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- c. de woonuitstraling blijft behouden;
- d. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het

- bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- e. het aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand;
- f. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
- h. horeca is niet toegestaan;
- i. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien het aan huis gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, oet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
- j. de woning blijft aan het Bouwbesluit 2012 voldoen;
- k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
- l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

4.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. aan huis verbonden bedrijf;
- b. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel;
- d. woningsplitsing;
- e. kamerbewoning;
- f. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.2 onder a en b ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden aan huis, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het betreft een eenmansbedrijf;
- b. degene die de activiteit verricht, is tevens bewoner van het pand;
- c. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- d. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- e. de woonuitstraling blijft behouden;
- f. de activiteiten worden uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien de bedrijfsmatige activiteit in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
- g. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- h. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
- i. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;

- j. de woning blijft aan het Bouwbesluit voldoen;
- k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
- l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

4.7 Omgevingsvergunning slopen

- a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde te slopen.
- b. De vergunningplicht als bedoeld in 4.7 onder a. is niet van toepassing indien voor de betreffende werkzaamheden door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend op grond van de Wet natuurbescherming.
- c. De aanvrager van de vergunning als bedoeld in 4.7 onder a overlegt een rapport waaruit blijkt dat door de beoogde sloop van het bouwwerk op grond van de Wet natuurbescherming géén wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust of verblijfsplaatsen niet worden beschadigd of vernield.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien het rapport als bedoeld in 4.7 onder c blijkt dat door de beoogde sloop van het bouwwerk geen wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust of verblijfsplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Realisatie termijn woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodat het oprichten van de nieuwe woningen niet meer toegestaan zijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 5 jaren zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woningen niet zijn gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden van het besluitsubvlak 'hartlijn leiding - gas';

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en). Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

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 ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, mits:

- a. de veiligheid van de in artikel 5.1 bedoelde leiding(en) niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- d. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

5.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 *Toepassingscriteria*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde grond mag niet worden gebouwd.
- b. Het bepaalde in artikel 6.1, sub a is niet van toepassing indien:
 - 1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
 - 2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
 - 3. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat;
 - 4. de grootte van de bodemingreep meer dan 100 m² beslaat en de verstoringdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt. en bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 6.4 onder a is niet vereist indien:
 - 1. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven / booronderzoek);
 - 2. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
 - 3. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat;
 - 4. de grootte van de bodemingreep meer dan 100 m² beslaat en de verstoringdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
 - 5. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- c. de omgevingsvergunning als genoemd in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
3. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.3.1 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 onder a kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting om de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties

6.3.2 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in artikel 6.3 onder c, van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

6.4 Afwijking van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van grotere bodemingrpen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het bestemmingsgebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.4.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorgen die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4.3 Regeling bij vondsten

Indien de voorwaarde onder 6.3.2 onder c van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De uit de regels in Hoofdstuk 2 voortvloeiende grenzen aan de situering van bebouwing mogen worden overschreden door:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits:
 - 1. de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de afstand tussen een luifel of een balkon en de openbare weg minimaal 3,5 meter bedraagt;
 - 3. de breedte van de luifel of een balkon maximaal 1/3 deel bedraagt van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- b. erkers, mits:
 - 1. de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
 - 2. de breedte van de erker maximaal 1/2 deel bedraagt van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

8.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan overeenkomstig een daarvoor verleende vergunning aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden en dat ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstands-, hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. voor zover de in de bouwregels voorgeschreven maximale maten worden overschreden, de betreffende afwijkende maten als ten hoogste toelaatbaar worden beschouwd;
 - 2. voor zover niet wordt voldaan aan de in de bouwregels voorgeschreven minimale maten, de betreffende afwijkende maten als ten minste toelaatbaar worden beschouwd.
- b. In geval van herbouw is het onder a. bepaalde uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt en er geen vergroting van het bouwvolume plaatsvindt.

8.4 Parkeren

- a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van bouwactiviteiten alsmede uitbreiding en wijziging van (gebruiks)functies zoals genoemd in de afzonderlijke artikelen maar welke niet rechtstreeks zijn toegestaan, worden op eigen terrein gesitueerd en in stand gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Beleidsregel parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022, met dien verstande dat wanneer voornoemde beleidsregel wordt gewijzigd of vervangen, er wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregel.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a en b, mits:

1. wordt aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

8.5 Berging en infiltratie van hemelwater

8.5.1 *Waterbergings-eis Waterschap Limburg en Gemeente Brunssum*

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (op eigen terrein) te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang, bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- b. Bij overige ontwikkelingen (eis gemeente Brunssum): Berging / infiltratie eis T=25 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 50 mm in 2 uur.

8.5.2 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die in voldoende mate bijdragen aan de klimaatbestendigheid, waarbij minimaal 50 mm/m² waterberging moet worden aangelegd ten opzichte van het oppervlak van het nieuw aan te brengen bouwwerk en terreinverharding, over het totale oppervlak van het bouwperceel.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits in dat geval geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, alsmede de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. opslagplaats voor goederen niet ten dienste van de Bedrijfsbestemming;
- c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen;
- d. permanente bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten;
- e. het uitoefenen van detailhandel, behoudens voor zover detailhandel binnen de bestemming is toegestaan;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken, behoudens voor zover dit binnen de bestemming is toegestaan, voor raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop,
- g. een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head-, en/of growshopproducten en een belhuis, met dien verstande dat een ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening bestaande seksinrichting, escortbedrijf, coffeeshop, growshop, headshop, smartshop, groothandel in smart- head of growproducten of belhuis, uitsluitend op de begane grond, wordt toegestaan waarbij het gebruik niet mag worden vergroot en het gebruik na onderbreking niet mag worden hervat;
- h. een gebruik van gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg als parkeerplaats, tenzij het betreft gronden gelegen tussen de ingang van een bij een woning behorende garage en de openbare weg.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - straalpad

10.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.

10.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 4) mag niet hoger worden gebouwd dan 20 m ten opzichte van maaiveld.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in dit bestemmingsplan voorgeschreven maten (waaronder percentages) met maximaal 10%;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3 meter en geen grotere oppervlakte dan 50 m² hebben;
- c. de bouw van straatmeubilair en andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeerskundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers of keermuren, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter bedraagt;
- d. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt;
- e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits deze overschrijdingen niet meer bedraagt dan 3 meter en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- f. het afwijken van de regels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- g. de bouw van afscheidingen ten behoeve van een dakterras of een balkon tot een maximale hoogte van 1,2 meter, gemeten vanaf de betreffende verdiepingsvloer.

11.2 Afwijken t.b.v. parkeren in de voortuin

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels in artikel 9.1 onder h, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen andere stallingsruimte op het perceel aanwezig c.q. te realiseren;
- b. de voortuin een diepte heeft van minimaal 5,50 meter;
- c. er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande in- of uitrit, bijvoorbeeld door verbreding van de bestaande oprit, of indien een nieuwe in- of uitrit moet worden aangelegd deze aanleg geen onevenredig nadeel toebrengt aan de parkeerbalans in de directe omgeving, de verkeersveiligheid en/of eventueel aanwezig openbare groen;
- d. minimaal 50% van de voortuin blijft in gebruik als tuin;
- e. de belangen van derden worden door aanleg van extra parkeerruimte niet onevenredig geschaad;
- f. er ontstaan door de aanleg van extra parkeerruimte geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
- g. er wordt aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk gedaan.

11.3 Samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het samenvoegen van woningen, met dien verstande dat de karakteristiek van het pand en het gevelbeeld niet onevenredig mogen worden aangetast.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregels

12.1.1 Voorrang dubbelbestemming

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan Vervangende nieuwbouw Europalaan te Brunssum.

