



Bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert

Gemeente Beekdaelen

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1954.BPOpdeBies66-
Versie:	VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	19 maart 2024

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Detailhandel - Tuincentrum	11
Artikel 4 Groen.....	13
Artikel 5 Maatschappelijk	14
Artikel 6 Wonen	16
Artikel 7 Waarde - Archeologie.....	20
3 Algemene regels	23
Artikel 8 Anti-dubbelregel	23
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	25
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14 Algemene procedureregels	26
Artikel 15 Overige regels.....	27
4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 16 Overgangsrecht	28
Artikel 17 Slotregel	28
Bijlage 1: Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep	29
Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten	30
Bijlage 3: Kaart Archeologie.....	31



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert met identificatienummer NL.IMRO.1954.BPOpdeBies66-VA01 van de gemeente Beekdaelen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouw

bouwwerken die in directe verbinding staan met en architectonisch ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd.

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 gebonden bedrijf

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. In bijlage 1 bij deze regels is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen.

1.7 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. In bijlage 1 bij deze regels is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen.

1.8 ambachtelijk(e)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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



1.11 bedrijfsactiviteiten

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', overeenkomstig de bijlage uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

1.12 beeldkwaliteit

de aan een gebouw toegekende architectonische waarde voor de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.13 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.14 bestaande bebouwing

de bebouwing zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw (aangebouwd en vrijstaand)

een gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.19 bijgebouwgrens

de grens van een aanduiding 'bijgebouwen'.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag (voor woningen)

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

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

1.27 carport/overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

1.28 cultuurhistorische waarde

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

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven of inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.

1.31 erf

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

1.32 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

1.33 gebouw

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

1.34 gemeentelijk parkeerbeleid

toepassing van de meest actuele CROW parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering.

1.35 gestapelde woning/meergezinswoning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en/of wooneenheden bevat.

1.36 groothandel

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



1.37 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.38 horeca(bedrijf)

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.39 huishouden

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig en voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

1.40 kantoor

een ruimte, of bij elkaar behorende ruimten, die bedoeld zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden. Hierbij is sprake van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan geholpen.

1.41 maaiveld

bovenkant van het terrein, direct aansluitend aan een gebouw en/of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.42 maatschappelijke doeleinden

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende, gezondheidszorg/medische en overheidsfuncties.

1.43 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten organisatorisch verband.

1.44 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie.

1.45 omgevingsvergunning

een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.46 onderbouw

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

1.47 ondergeschikt

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.48 onderkomens

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



1.49 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij de voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein: het gemiddelde afgewerkte maaiveld.

1.50 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegeven betreffende de rechtstoestand, de bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.51 perceelsgrens

een grens tussen percelen onderling.

1.52 prostitutie

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

1.53 ruimtelijke kwaliteit

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

1.54 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

1.55 stedenbouwkundig beeld

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

1.56 tuincentrum

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van het verblijf in tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden, alsmede kamerplanten en snijbloemen met de bijbehorende potten, vazen, e.d., dierenbenodigdheden, outdoor kleding en seizoensgebonden sierproducten (paas- en kerstartikelen e.d.) en met uitzondering van horeca.

1.57 verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met eenzelfde bestemming, met tenminste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen en aan elkaar grenzende ruimten, anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.58 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden.



1.59 verkoopvloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor een winkel en/of bedrijfsactiviteiten.

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 (hoofd-)gebouw vormt. In hoeksituaties is sprake van maar één voorgevel: dit is de gevel waar zich het huisnummer officieel bevindt.

1.61 voorgevelrooilijn

voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn.

1.62 vrijstaand bijgebouw

een gebouw, dat qua constructie en visueel vrijstaat van het hoofdgebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat ruimtelijk en functioneel ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.63 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.64 woning/wooneenheid

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.65 Wro

Wet ruimtelijke ordening: wet van 20 oktober 2006, Stb 2006, 556 houdende regels omtrent de ruimtelijke ordening.

1.66 zaalaccommodatie

het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen, feesten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop.

1.67 zorgwoning

een zelfstandige woning of wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijkheid) en die wordt bewoond door één huishouden, waarvan minimaal één persoon langdurige zorg ontvangt vanuit de Zorgverzekeringswet of een WLZ-indicatie of een WMO-indicatie Beschermd Wonen. Zorg is 24/7 aanwezig of tenminste gegarandeerd uit hoofde van (on)planbare zorg.

1.68 zolder

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk: tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddeld wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
- b. 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;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningsplichtige bouwwerk;
- h. het bebouwingspercentage: het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;
- i. de hoogte van een bouwlaag: de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer (peil) tot bovenkant afgewerkte vloer;
- j. de bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag: op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren).



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel - Tuincentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuincentrum;
- b. aan een tuincentrum gerelateerde detailhandel;
- c. detailhandel in de vorm van verkoop van vijverbenodigdheden;
- d. groothandel in tuincentrum-gerelateerde producten;
- e. duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie
- f. parkeervoorzieningen;
- g. de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen of aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten bedraagt 10,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,50 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, mits:

- a. ten behoeve van de privacy, voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- b. ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;
- c. geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10,00 meter bedraagt.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid wordt de procedure zoals bepaald in artikel 14 lid 4 gevolgd.



3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden anders dan voor:

- a. tuin;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. opslagdoeleinden ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van vuurwerk.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen of aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 15 lid 2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

- a. De oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- b. De bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 3,50 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.



Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 32 zorgwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1.67 van deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*gestapeld*' (gs);
- b. aan de onder a. genoemde functie ondergeschikte multifunctionele vergader-, kantoor- en opslagruimten alsmede gezamenlijke verblijfsruimten ten behoeve van de bewoners;
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- d. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);

en de daarbij behorende:

- e. verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. terrassen;
- h. in- en uitritten;
- i. nutsvoorzieningen.

Voor zover deze gronden zijn gelegen binnen (gebieds)aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. een woonzorgcomplex, bestaande uit maximaal 32 zelfstandige zorgwoningen, in de vorm van gestapelde woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen bij deze bestemming.

5.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. balkons en andere aan- en uitbouwen zijn toegestaan, voor zover deze niet meer dan 2,00 meter buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
 - 2. doorlopende gevels buiten het bouwvlak zijn toegestaan, voor zover deze niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag en niet meer dan 3,00 meter buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. er mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd;



- c. het bijgebouw dient te worden voorzien van een plat dak;
- d. de maximale bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt 3,00 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen de aanduiding 'bouwvlak' en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' [gs] worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 2.3;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter mag bedragen;
 - 2. overkappingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4,50 meter mag bedragen;
 - 3. nutsvoorzieningen en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

5.2.5 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' [sba-dg]

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' [sba-dg] dient, in geval dat de binnenruimte die aan deze gevel grenst voor een geluidgevoelige functie wordt gebruikt, de ter plaats aanwezige gevel te worden uitgevoerd en in stand gehouden als dove gevel, waarmee een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde wordt bereikt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.4 voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte tot maximaal 3,00 meter, mits:

- a. dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatsen geen afbreuk wordt gedaan.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Het is verboden de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. In ieder geval wordt als verboden gebruik de opslag van brand- en explosiegevaarlijke materialen aangemerkt;
- b. detailhandel;
- c. horeca.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen pas als zodanig worden gebruikt en bebouwd, wanneer uit ecologisch onderzoek in voldoende mate vast is komen te staan dat het gebruiken en het bebouwen van deze gronden al dan niet leidt tot overtredingen van de Wet natuurbescherming en zo nodig hiervoor een ontheffing is verleend.



Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- c. bed & breakfastvoorziening;
- d. met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen of aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 15 lid 2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen - bestaande woningen

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

- a. een vrijstaande woning;
- b. bijgebouwen;
- c. en de daarbij passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in het bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. in het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd;
- e. de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 meter;
- f. de voorgevel wordt voor ten minste voor 70% in de naar de weg gekeerde bouwgrond gebouwd;
- g. de voorgevelbreedte van de woning bedraagt ten minste 5,50 meter;
- h. de goothoogte van een woning mag maximaal 6,50 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 12,50 meter bedragen.

6.2.3 Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

6.2.3.1 Regels voor bijgebouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 110 m²;
- c. Bijgebouwen mogen worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens dan wel 2,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- d. Bij vrijstaande woningen wordt slechts aan één zijde van het hoofdgebouw een bijgebouw opgericht, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken mits bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd of ten



minste aan één zijde een afstand van 2,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen;

- e. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- f. Bijgebouwen worden plat of met een schuin dak afgedekt met een dakhelling van ten hoogste 60°.

6.2.3.2 Overige regels voor bebouwing

- a. Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 meter, de bouwhoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 - 2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundige beeld en de afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 - 3. de bouw van een carport, mits deze niet meer dan 1,50 meter voor de voorgevel is gelegen, de bouwhoogte maximaal 3,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 - 4. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, zoals schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.
- b. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen;
- c. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter;
- d. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter;
- e. De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10,00 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, binnen een marge van 5,00 meter, nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, parkeerhinder, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middels van een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte, mits:

- a. ten behoeve van de privacy, voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- b. ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;



- c. geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10,00 meter bedraagt.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruik van gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden anders dan voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen en/of tuin;
- c. opslagdoeleinden, in verband met het toegelaten gebruik. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van vuurwerk.

6.5.2 Gebruik van opstallen

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wro wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van de opstallen voor:

- a. bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. beroeps-, bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte voor vuurwerk;
- c. detailhandel;
- d. groothandel;
- e. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als verboden gebruik wordt aangemerkt brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk.

6.5.3 Beroep aan huis

Het verbod om de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. tenminste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 120 m² behouden blijft;
- b. degene die de activiteiten uitvoert uitsluitend de bewoner(s) van de woning is/zijn;
- c. dit gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

6.5.4 Bed & breakfast

Naast de woonfunctie is een bed & breakfast toegelaten, mits:

- a. de bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. de bed & breakfast niet beschikt over een eigen kookgelegenheid;
- c. maximaal 4 bedden voor de bed & breakfast beschikbaar zijn;
- d. minimaal 2 parkeerplaatsen voor de bed & breakfast op eigen terrein aanwezig zijn.



6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken voor een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. tenminste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 120 m² behouden blijft;
- b. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. de activiteiten mogen niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- d. de bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend betreffen: milieucategorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 2 is opgenomen bij deze regels;
- e. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de activiteiten;
- f. op eigen terrein wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid;
- g. belangen van derden niet onevenredig geschaad of kunnen worden geschaad;
- h. uit historisch bodemonderzoek is gebleken dat er vanwege de bodemsituatie geen bezwaren zijn tegen het realiseren van een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf.

6.6.2 Uitbreiden bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het uitbreiden van een bed & breakfast naast de woonfunctie tot een maximum van 8 bedden, mits voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen zoals vastgelegd in artikel 6 lid 5.4.



Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 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 'Archeologische advieskaart', die als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 7 lid 2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' die als bijlage 3 is opgenomen bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument en waarbij verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en waarbij 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 waarbij 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 waarbij binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegd 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 mogelijk 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.

7.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan een vergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.1, ter bescherming van archeologische waarden, de volgende voorwaarden 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 het bevoegd gezag 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.

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

7.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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.

7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7 lid 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 7 lid 4.1 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', die als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, niet zijnde een archeologisch monument en waarbij verstoring plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en waarbij 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 waarbij 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 waarbij binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

7.4.3 Toelaatbaarheid

Het bevoegd gezag kan aan een vergunning als bedoeld in artikel 7 lid 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 het bevoegd gezag 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart die als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.

7.5.2 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit lid bepaalde wordt de in artikel 3.6 Wro opgenomen procedure gevolgd.



3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwverbod

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

9.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

9.2.1 Maximale maatvoering

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

9.2.2 Minimale maatvoering

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

9.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 en artikel 9 lid 2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.3 Ondergronds bouwen

9.3.1 Ondergrondse werken

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

9.3.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';



- b. in aanvulling op het bepaalde onder sub a. is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen zoals opgenomen in de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' in acht worden genomen;
 - 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - 4. per perceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil;
- d. de waterhuishouding wordt niet verstoord;
- e. uit een bodem/sonderingsonderzoek dient te blijken dat ondergrondse bebouwing verantwoord is;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- g. bij het berekenen van bebouwingspercentages of van de in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte aan ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

9.3.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 3.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:

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

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid wordt de procedure in artikel 14 lid 4 gevolgd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

10.1.1 Strijdig gebruik van gronden

- a. het is verboden de in het plan begrepen gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a., indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.1.2 Strijdig gebruik van bebouwing

- a. het is verboden die in het plan begrepen bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a., indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- c. onder verboden gebruik als bedoeld onder sub a. wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bebouwing voor het uitoefenen van een prostitutiebedrijf, seksinrichting of escortbedrijf.



10.2 Parkeernormen

- a. bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan, dient te worden voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen. De gemeente beschouwt de ASVV, CROW (publicatie 381, of diens rechtsoptvolger) in het kader van dit bestemmingsplan als een wettelijke regeling;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperkte parkeerbehoefte vanwege de realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:
 - 1. geen toename mag ontstaan van de parkeerdruk in het openbaar gebied;
 - 2. geen belemmering mag ontstaan van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

11.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de totale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.



Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden daarbij niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Omgevingsvergunning

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

14.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

14.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) door burgemeester en wethouders, is afdeling 4.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

14.4 Afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.



Artikel 15 Overige regels

15.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

15.2 Voorrangsregels

15.2.1 Strijdigheid belangen

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

15.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

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



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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 nadat het bouwwerk teniet is gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder sub a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder sub a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder sub a., te veranderen of te laten veranderen met een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, als bedoeld onder sub a., 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;
- d. het bepaalde onder sub a. 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels van het bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert van de gemeente Beekdaelen.



Bijlage 1: Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep



Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten



Bijlage 3: Kaart Archeologie

