



Concept-regels

Bestemmingsplan Stationstraat 171 Nuth

juli 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Stationstraat 171, Nuth' met identificatienummer **NL.IMRO.1954.BPstationstr171xxxxxx** van de gemeente Beekdaelen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of 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 4** is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen.

1.4 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 4** is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 bedrijfsactiviteiten

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in **bijlage 1** bij de regels: 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen', overeenkomstig de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering.

1.11 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.

1.12 bestaand gebruik

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw (aangebouwd en vrijstaand)

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

1.16 bijgebouwgrens

de grens van een bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

1.17 bouwaanduiding 'bijgebouwen'

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

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag (voor woningen)

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 grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 carport/overkapping

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

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan het bouwwerk of gebied toegekende 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.

1.27 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 leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 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 en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.

1.29 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 dienste van het gebruik van het gebouw.

1.30 gebouw

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

1.31 gestapelde woning/meergezinswoning

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

1.32 groothandel

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

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 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 verstrekt.

1.35 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bedoeld zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden

1.36 maatschappelijke doeleinden

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties

1.37 natuurwetenschappelijke/natuurlijke waarde

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

1.38 onderbouw

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

1.39 peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.

1.40 regels van stedenbouwkundige aard

regels voor:

- de wegen waaraan gebouwd mag worden;
- de rooilijnen, en
- de plaatsing van bouwwerken ten opzichte van elkaar.

1.41 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.

1.42 verblijfsgebied

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

1.43 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.

1.44 verkoop vloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak

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

1.45 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

ter verduidelijking:

onder bouwgrens valt zowel de grens van een bouwvlak als de grens van een vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

1.46 welstandscommissie/stadsbouwmeester

door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie/deskundige, die aan Burgemeester en Wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, in strijd met redelijke eisen van welstand.

1.47 weg

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

1.48 woning/wooneenheid

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden;

hiervan is ook sprake bij een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen.

1.49 Wro:

Wet van 20 oktober 2006, Stb 2006, 566 houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening.

1.50 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.

1.51 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 de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningsplichtig bouwwerk.

2.2 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.

2.3 De bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag

op de vloer van de bouwlaag, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.6 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 De hoogte van een bouwlaag

de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer (peil) tot bovenkant afgewerkte vloer.

2.9 De inhoud van een bouwwerk

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

2.10 De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.11 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, vlakken met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de

bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m. wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 m. wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke doeleinden;
- d. kantoren;
- e. consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. informatie en telecommunicatie doeleinden;
- h. wonen;
- i. horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- j. duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie,

zolang deze qua aard en afmeting passen binnen het benodigde voorzieningenniveau behorende bij de omvang van Nuth.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, geen woningen zijnde;
- b. vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- c. meergezinswoningen/gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. bijgebouwen;
- e. en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen

3.2.2 Regels voor het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De functies, behoudens kantoren en wonen, uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.
- c. In het bouwvlak mogen maximaal 18 meergezinswoningen/gestapelde woningen worden opgericht.
- d. In het bouwvlak mag in niet meer dan vier bouwlagen worden gebouwd.
- e. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 m.
- f. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- g. De voorgevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5,50 m.
- h. De bouwhoogte bedraagt maximaal 14 m,
- i. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient de eerste bouwlaag vrij van bebouwing te blijven.
- j. Indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, dient ten minste 3,00 m. uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

3.2.3 Regels voor bijgebouwen

Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan het volgende:

- a. De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. indien het perceelsoppervlakte bestemd voor bijgebouwen minder dan 175 m² bedraagt mag ten hoogste 40% van het perceel (bestemd voor bijgebouwen) worden bebouwd;
 - 2. indien het oppervlak van het bijbehorende perceel meer dan 1.000 m² bedraagt mag ten hoogste 110 m² aan bijgebouwen wordt opgericht;

3. indien het bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van een praktijkvestiging (aan huis gebonden beroep) dan wel ten behoeve van de uitoefening van een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit mag 110 m² aan bijgebouwen worden opgericht.
- b. Bijgebouwen mogen worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens dan wel 2 m. uit de zijdelingse perceelsgrens.
- c. Bij vrijstaande woningen wordt in principe slechts aan één zijde van het hoofdgebouw een bijgebouw opgericht, met dien verstande dat hiervan middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken mits bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd of ten minste aan één zijde een afstand van 2 m. tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen.
- d. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 m.
- e. Bijgebouwen worden plat of met een schuin dak afgedekt met ten minste dezelfde dakhelling van het hoofdgebouw en ten hoogste 60°
- f. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 m.
- g. De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10,00 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, binnen een marge van 5,00 m, 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een Omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van:

- a. het overschrijden van de bouwgrenzen respectievelijk het vergroten van het bouwvlak zoals bepaald in artikel 7.2;
- b. het overschrijden van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zoals bepaald in artikel 7.3;
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte zoals bepaald in artikel 7.4;
- d. voor het uitoefenen van kleinschalige voorzieningen anders dan wonen op de verdieping zoals bepaald in artikel 7.5

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 gebruik van gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond 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.

3.5.2 Gebruik van de opstallen

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt ten minste verstaan het gebruik van de opstallen voor:

- a. bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. beroeps- bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte voor brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- c. groothandel;
- d. verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- e. industriële doeleinden;
- f. horeca, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. aan horeca verwante bedrijvigheid, zoals speelautomatenhal, bingozaal, discotheek of voor winkels ingericht voor tijdelijke verkoop;
- h. seksinrichting of escortbedrijf.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bepaalde in artikel 3.2.2.c te wijzigen naar nul (aantal woningen), indien:

- a. een termijn van drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode binnen het plangebied geen woningen zijn gerealiseerd of is gestart met de realisatie van woningen;
- c. een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen is verleend en deze is ingetrokken.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4' 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.

4.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 2500 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarde kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - Het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijking als bedoeld in lid 3, sub a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in lid 3, sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties

4.4 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' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2. het verlagen van het waterpeil;
 - 3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in lid 4, sub a, is niet van toepassing indien:
 - 1. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 - 3. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2500 m² of smaller zijn dan 1 m¹;
 - 4. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
 - 5. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 6. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 7. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 4, sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

4.5 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 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

6.2.1 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 hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.2 Minimale maatvoering

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

6.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.3 Ondergronds bouwen

6.3.1 Ondergrondse werken

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

6.3.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. in aanvulling op het bepaalde sub a is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;

- d. bij het berekenen van bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

6.3.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen II

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen II' leidt de aanwezigheid van transportassen tot inachtnaam van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone (buiten de 200 m-zone uit de transportassen) geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden van rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen omvat (contact opnemen met brandweer).

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan zoals bepaald in artikel 8.2 t/m 8.5, mits in hoofdstuk 2 hiernaar verwezen wordt.

8.2 Afwijken voor overschrijden van de bouwgrenzen respectievelijk het vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het vergroten van het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad, met dien verstande, dat:
 - 1. bij monumentale en beeldbepalende panden de inhoud van de bebouwing van het agrarisch bebouwingscomplex daardoor met niet meer dan 10% mag toenemen;
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 m.

8.3 Afwijken voor het overschrijden van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het noodzakelijk is voor de realisering van een Wet voorzieningen gehandicapten (WVG)-voorziening;
- b. de maximum oppervlakte aan bijgebouwen met maximaal 10% wordt overschreden;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het eigen woonmilieu of in de directe omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

8.4 Afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels 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.

8.5 Afwijken voor een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf

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

- a. ten minste 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: categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels;
- e. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteiten;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien overeenkomstig het parkeerbeleid;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- h. uit historisch bodemonderzoek is gebleken dat er vanwege de bodemsituatie geen bezwaren zijn tegen het realiseren van een kleinschalige dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf.

Artikel 9 Overige regels

9.1 (Wettelijke) regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stationstraat 171 Nuth'.