

Centrum Valkenburg

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Centrum	17
Artikel 5 Detailhandel	20
Artikel 6 Dienstverlening	21
Artikel 7 Gemengd	22
Artikel 8 Groen	24
Artikel 9 Horeca	25
Artikel 10 Kantoor	26
Artikel 11 Maatschappelijk	27
Artikel 12 Natuur	28
Artikel 13 Recreatie	29
Artikel 14 Sport	31
Artikel 15 Verkeer	32
Artikel 16 Water	33
Artikel 17 Wonen	34
Artikel 18 Leiding - Riool	37
Artikel 19 Waarde - Beschermd Stadsgezicht	39
Artikel 20 Waarde - Natura 2000	41
Artikel 21 Waarde - Ondergronds gangenstelsel	42
Artikel 22 Waterstaat - Waterlopen	44
Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
Artikel 23 Antidubbeltelbepaling	45
Artikel 24 Algemene bouwregels	46
Artikel 25 Algemene gebruiksregels	48
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 27 Algemene ontheffingsregels	52
Artikel 28 Algemene wijzigingsregels	53
Artikel 29 Algemene procedureregels	54
Artikel 30 Overige regels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	56
Artikel 31 Overgangsrecht	56
Artikel 32 Slotregel	57

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' van de gemeente Valkenburg aan de Geul;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0994....met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten, detailhandel en/of prostitutie;

1.6 achtergevelbouwgrens:

de als zodanig aangegeven lijn aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bebouwingsvrije zone

zone welke vrij dient te blijven van bebouwing in verband met eventueel afbrokkelen van dan wel vallend gesteente van hellingen of steilranden;

1.10 bedrijf:

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

1.11 bedrijfswoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.12 bedrijfsvloeroppervlak:

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

1.13 beschermde stads- en dorpsgezichten:

stads- en dorpsgezichten die door de Minister ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen;

1.14 bestand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

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:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen waarbij het hoogteverschil niet meer dan 1,5 meter bedraagt, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 coffeeshop:

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

1.26 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.27 dagrecreatie

recreatie (gedeeltelijk) in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen, pretpark, themapark;

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een 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;

1.29 detailhandel:

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

- **detailhandel in dagelijkse goederen:**

detailhandel in dierlijke voedingsmiddelen (te weten wild en gevogelte, vis, vlees en vleeswaren, melk en zuivelproducten) en detailhandel in plantaardige voedingsmiddelen, genotmiddelen resp. levensmiddelen algemeen assortiment (te weten aardappelen, groente en fruit, brood, koek en banket, chocolade en suikerwerken, consumptie-ijs, alcoholhoudende en alcoholvrije dranken, tabaksprodukten, gespecialiseerd in niet elders genoemde voedings- en genotmiddelen, levensmiddelen algemeen assortiment, parfumerie-, toilet- en cosmetische artikelen, drogisterij-artikelen, bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden.

- **perifere detailhandel, algemeen:**

detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen c.q. gevestigd kunnen worden);

- **perifere detailhandel, branchegericht (volumineus):**

perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair;

- **perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):**

perifere detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een groter winkelgebruiksvloeroppervlakte nodig is dan 1.000 m² (wgo);

- **productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

- **volumineuze detailhandel:**

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.31 discotheek/dancing:

avond- en nachtgelegenheid, waar dranken en soms maaltijden worden verstrekt en waar men de mogelijkheid heeft om te dansen. De nadruk ligt op het bieden van de mogelijkheid om te dansen op dansmuziek aan een jonger publiek. Er is een dansvloer aanwezig van minimaal 20,00 m²;

1.32 extensieve recreatie:

die vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn en waarbij het omringende landschap van groot belang is, zoals wandelen en fietsen.

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.35 gestapelde woning:

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm niet als een grondgebonden woning kan worden beschouwd;

1.36 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat dan wel ten hoogste twee geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een grondgebonden woning kan worden beschouwd;

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 horeca(bedrijf):

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of exploiteren van zaalaccommodaties. Hieronder wordt niet verstaan een discotheek/dancing, coffeeshop, automaten-/speelhal respectievelijk seks- en/of pornobedrijf;

• **horeca, categorie 1:**

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.;

- **horeca, categorie 2:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

- **horeca, categorie 3:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

- **horeca, categorie 4:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

- **horeca, categorie 5:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.39 hotel/pension:

een horecabedrijf, waarin nachtverblijf wordt verstrekt en maaltijden voor gebruik ter plaatse alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken; de nadruk ligt echter op het verstrekken van nachtverblijf. Hieronder vallen tevens vakantieappartementen;

1.40 intensieve recreatie:

die vormen van (openlucht)recreatie waarbij men gebruik maakt van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één voorziening, waarbij het omringende landschap van minder belang is en zich relatief veel mensen per oppervlakte-eenheid (kunnen) bevinden;

1.41 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.42 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

1.43 kantoor met baliefunctie:

een kantoor waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw, zoals bank, postkantoor, reisbureau;

1.44 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is en na in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.45 kampeerterrein:

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen, dan wel het geplaatst houden, van kampeermiddelen;

1.46 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.47 mantelzorg:

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

1.48 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt;

1.49 ondergronds bouwwerk:

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

1.50 overkapping:

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

1.51 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.52 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding daaronder begrepen straatprostitutie;

1.54 recreatie-inrichting:

overdekte accommodatie waar de gelegenheid bestaat tot de beoefening van sport en/of spel dan wel tot recreatie. Hieronder vallen een dansschool, fitnesscentrum, sportschool, sauna en hiermee vergelijkbare functies. Een seksinrichting valt hier niet onder. Horecadoeleinden zijn alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteiten en alleen dan als dit verband houdt met de toegestane en daadwerkelijke uitgeoefende functie;

1.55 recreatieve doeleinden:

doeleinden ten behoeve van intensieve en extensieve (openlucht)recreatie;

1.56 seks- en/of pornobedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een prostitutiebedrijf of parenclub is hieronder mede begrepen. Tevens wordt hieronder begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen;

1.57 stads- en dorpsgezichten:

groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden;

1.58 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), zoals aangeduid in het beeldkwaliteitplan valkenburg;

1.59 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

1.60 toeristische plaats:

gronden op een kampeerterrein bestemd voor één kampeermiddel;

1.61 twee- aan-een gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.62 vakantie-appartement:

een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben en waar permanente bewoning door hetzelfde huishouden niet is toegestaan. Van permanente bewoning is sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aangesloten periode van 360 dagen bewoont;

1.63 verdieping:

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.64 voorgevel:

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

1.65 voorgevelrooilijn:

(denkbeeldige) lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is (zijn) doorgetrokken naar de zijdelingse perceelsgrenzen aan de zijde van de weg(en) grenzende perceelsgren(s)zen;

1.66 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.67 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.68 weg

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

1.69 wet/wettelijke regelingen:

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

1.70 woning:

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

1.71 woongebouw:

gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).

1.72 zaalaccommodatie:

geheel van ruimten die beschikbaar worden gesteld ten behoeve van bijeenkomsten en waarbij de aanwezigen gebruik kunnen maken van horecafaciliteiten;

1.73 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die grotendeels is/zijn afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen; de zolder wordt niet als bouwlaag aangemerkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, stoeptreden, balkons, dorpels, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfs- (en groothandels)doeleinden, voorkomend in de milieucategorieën 1 en 2 van bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. in uitzondering op het bepaalde onder a en b, mag de maximale bouwhoogte van schoorstenen en soortgelijke voor het bedrijf noodzakelijke bouwwerken niet meer bedragen dan 15 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1 sub c;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG).

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, waarbij tevens kan worden gekeken naar de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel concentratiegebied' uitsluitend voor detailhandel;
- b. detailhandel buiten de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel concentratiegebied', met dien verstande dat het maximale verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande begane grond verdieping;
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca concentratiegebied', met dien verstande dat het maximale verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande begane grond verdieping;
- d. wonen, met dien verstande dat :
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca concentratiegebied' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandelsconcentratiegebied' wonen uitsluitend op de verdieping mag plaatsvinden;
 2. nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen niet is toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 is nieuwbouw van woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden,' met dien verstande dat het aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en in geval van vervangende nieuwbouw;
- e. aan huis gebonden beroepen;
- f. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. maatschappelijk;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. dienstverlening;
- j. kantoor;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' een discotheek/dancing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca concentratiegebied' uitsluitend voor horeca, categorie 1 t/m 3 en categorie 5;
- m. horeca, categorie 1 t/m 3 en categorie 5 buiten de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca concentratiegebied', met dien verstande dat het maximale bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande begane grond verdieping;
- n. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

met de daarbij horende:

- o. wegen en paden;
- p. terrassen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. speelvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's;
- t. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Centrum' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- c. de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;

- e. gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een minimale dakhelling van 45° en een maximale van 85°;
- f. de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m³ en mag maximaal 1.000 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;
- g. de afstand tussen de voor- en achtergevel van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen, mits de resterende afstand tot de achterperceelsgrens tenminste 5 meter bedraagt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen toegestaan met een maximale ondergrondse bouwdiepte van 7,5 meter.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- c. de oppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning of bij grondgebonden hoofdgebouwen anders dan met een woonfunctie mag maximaal 60 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 40% van het achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 - 2. het bijgebouw tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning of het hoofdgebouw moet zijn gelegen;
 - 3. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning of het hoofdgebouw;
 - 4. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- d. de oppervlakte van bijgebouwen bij een gestapelde woning maximaal 20 m² mag bedragen, tot een totale oppervlakte van 160 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 50% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;
 - 2. het bijgebouw tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moet zijn gelegen;
 - 3. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 4. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor de openbare verlichting mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 meter hoog, indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van functies, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. an het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Een woning kan worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen is niet toegestaan tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe een ontheffing hebben verleend als bedoeld in 4.6 van dit artikel.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.5 van dit artikel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bij een woning behorend bijgebouw onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is toegestaan;
- c. maximaal 30 m² van het bijgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - showroom', een showroom voor meubels en keukens;
- c. een in pandige bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. perifere detailhandel;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de hoogte van licht- en vlaggenmasten maximaal 12 meter bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.2.2 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 meter hoog, indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van functies, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat het maximale verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande begane grond verdieping;
- b. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. maatschappelijk;
- e. dienstverlening;
- f. kantoor;
- g. horeca categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- h. horeca categorie 1 t/m 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- i. wonen, met dien verstande dat nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen niet is toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;

met de daarbij behorende:

- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's;
- n. voorzieningen van algemeen nut.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- e. de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m³ en mag maximaal 1.000 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;
- f. de afstand tussen de voor- en achtergevel van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen, mits de resterende afstand tot de achterperceelsgrens tenminste 5 meter bedraagt.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning of bij grondgebonden hoofdgebouwen anders dan met een woonfunctie mag maximaal 60 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 2. het bijgebouw tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning of het hoofdgebouw moet zijn gelegen;
 3. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning of het hoofdgebouw;
 4. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bijgebouwen bij een gestapelde woning maximaal 20 m² mag bedragen, tot een totale oppervlakte van 160 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:

1. maximaal 50% van de achter het hoofgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;
2. het bijgebouw tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofgebouw moet zijn gelegen;
3. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw;
4. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor de openbare verlichting mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

7.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.3 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 meter hoog, indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van functies, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, overeenkomstig de categorie die is aangeduid ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'horeca tot en met categorie 3';
 2. 'horeca van categorie 5';

met de daarbij behorende:

- b. terrassen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen en dat terrasafscheidings maximaal 1,5 meter mogen bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.2 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 meter hoog, indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van functies, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- e. de voorgevel van een hoofdbouwwerk dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen en dat terrasafscheidingen maximaal 1,5 meter mogen bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.2 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 meter hoog, indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van functies, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
 - bibliotheken; en/of
 - gezondheidszorg; en/of
 - jeugd-/kinder-/naschoolse opvang; en/of
 - jongerenontmoetingsplek; en/of
 - onderwijs; en/of
 - openbare dienstverlening; en/of
 - religie; en/of
 - specifieke vorm van maatschappelijk; en/of
 - uitvaartcentrum; en/of
 - verenigingsleven; en/of
 - zorg en welzijnsinstelling;

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is aangegeven;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschapsecologische en/of landschappelijke waarden;
- b. waterremmende en erosiebeperkende elementen;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. voor sport- of wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen, campings, lig- of speelweiden;
- c. als zwemgelegenheden;
- d. voor het beproeven van voertuigen;
- e. voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
- f. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen;
- g. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- h. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dag- en verblijfsrecreatie, alsmede extensieve recreatie;
- b. dagrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- c. een kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

met daaraan ondergeschikt:

- d. horecavoorzieningen die ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- b. het maximaal bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum' bebouwingspercentage' is aangegeven.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Recreatie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van gesloten wegdek en parkeerplaatsen;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
- c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
- f. het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en/of ecologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.:

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten met de daaraan ondergeschikte en gerelateerde horeca;
- b. maatschappelijke functies ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

met de daarbij behorende:

- c. bermen en beplanting;
- d. paden;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van lichtmasten en ballenvangers maximaal 15 meter bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met een verkeers- dan wel verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubiliair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. oeververbindingen (bruggen);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stadspoort', een stadspoort.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stadspoort' alwaar een poortgebouw mag worden gebouwd met een hoogte van maximaal 15 meter;

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 15.2.1 sub a voor het vergroten van de maximale bouwhoogte tot 20 meter, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- f. behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle monumentale bebouwing, respectievelijk karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' respectievelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek'; **(moet nog op de verbeelding worden aangegeven)**

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak;
- b. een hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapeld worden gebouwd. Waar geen aanduiding is gegeven mag uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd.
- c. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, tenzij het betreft:
 1. vervangende nieuwbouw;
 2. nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', met dien verstande dat het aantal te realiseren woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'. Voor zover geen maximum aantal is aangegeven is 2 het maximum toegelaten aantal bouwlagen;
- e. de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het bestaande hoofdgebouw mag achter de achtergevel worden uitgebreid met maximaal 50%;
- f. de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m³ en mag maximaal 1000 m³ bedragen;
- g. de inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen;
- h. de oppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 95 m² bedragen.

17.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone';
- b. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak en het vlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de oppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning mag maximaal 60 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen;

- d. de oppervlakte van bijgebouwen bij een gestapelde woning maximaal 20 m² mag bedragen, tot een totale oppervlakte van 160 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50% van de achter het hoofgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen.

17.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

17.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruikersmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of;
- b. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

17.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het bepaalde in 17.2.2 sub b voor het vervangen van een grondgebonden woning door maximaal 2 gestapelde woningen indien de inhoud per woning niet minder dan 175 m³ bedraagt en de oppervlakte niet minder dan 95 m²;
- b. van het bepaalde in 17.2.2 sub e voor de uitbreiding van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw aan de zijgevel mits de afstand tot de meest nabije gevel op het aangrenzende perceel tenminste 3 m bedraagt;
- c. van het bepaalde in 17.2.3 sub c om het bebouwingspercentage van achter het hoofdgebouw gelegen gronden ten behoeve van bijgebouwen van 40 naar 50 te verhogen;
- d. van het bepaalde in 17.2.3 sub c om het bijgebouw gelijk met de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te plaatsen;
- e. van het bepaalde in 17.2.4 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 hoog indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van verschillende functies.

17.4.1 *Voorwaarden ontheffing*

Bij het verlenen van een ontheffing als bedoeld in 17.4 dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht gekomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;

- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

17.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De woonfunctie en aan huis gebonden beroepen zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan; overige functies zijn slechts op de begane grond toegestaan, tenzij deze functies reeds ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan op de verdieping(en) worden uitgeoefend, dan mogen zij op die verdieping(en) in maximaal de bestaande omvang worden voortgezet.
- b. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend binnen de woning toegestaan. Daar waar de uitoefening van een aan huis gebonden beroep ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds bestaat in een woning behorend bijgebouw, mag deze functie worden voortgezet. Voor overige gevallen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen niet toegestaan tenzij Burgemeester en wethouders daartoe ontheffing hebben verleend als bedoeld in lid 17.6.1 sub a.

17.6 Ontheffing van de gebruiksregels

17.6.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in 17.5 sub b van dit artikel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bij de woning behorend bijgebouw, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is toegestaan;
 - 3. maximaal 30 m² van het bijgebouw als zodanig gebruikt mag worden.
- b. van het bepaalde in 17.1 sub b voor het gebruik van de woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarden dat:
 - 1. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
 - 2. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is toegestaan.
- c. voor de uitoefening van bedrijfsdoeleinden in de milieucategorie 1 of 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) dan wel voor bedrijfsactiviteiten die niet in (die milieucategorie van) de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangegeven, maar naar hun aard en omvang gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijfsactiviteiten, en met dien verstande dat het bvo maximaal 60 m² mag bedragen.

17.6.2 Voorwaarden ontheffing

Bij het verlenen van een ontheffing als bedoeld in 17.6.1 dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht gekomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;
- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een:

- a. rioolwatertransportleiding.

18.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

18.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

18.4 Aanlegvergunning

18.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 19 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming en het behoud van het beschermde stadsgezicht;

19.2 Aanlegvergunning

19.2.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van bovengrondse leidingen;
- b. ontginning, verlaging of afgraving, ophoging en egalisering van de bodem;
- c. het rooien van bomen of opgaande beplanting;
- d. watergangen te wijzigen en afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
- e. het opslaan, deponeren, lozen of storten van afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken dan wel brandgevaarlijke en explosieve voorwerpen, stoffen of producten buiten de tuinen of erven van woningen, respectievelijk buiten bedrijfspercelen;
- f. het aanleggen of inrichten van opslag- en stortplaatsen;
- g. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende bouwvergunning;
- h. heiverken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven, dieper dan 0,30 m.;

19.2.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 19.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

19.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 19.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht, zoals omschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

19.2.4 Voorwaarde

Een aanlegvergunning als bedoeld in 19.2.1 kan slechts verleend worden nadat terzake advies is ingewonnen bij de monumentencommissie dan wel een hiermee gelijk te stellen commissie; de beslissing met betrekking tot de aanlegvergunning wordt aan de monumentencommissie medegedeeld.

19.3 Sloopvergunning

19.3.1 Sloopvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' zonder of in afwijking van een sloopvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen.

19.3.2 Toelaatbaarheid

Het slopen als bedoeld in 19.3.1 is slechts toelaatbaar, indien door de sloop geen afbreuk wordt gedaan aan de waarde van het beschermd stadsgezicht, zoals omschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten, en in het geval slopen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid.

Artikel 20 Waarde - Natura 2000

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natura 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

20.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Waarde - Natura 2000' aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.

20.3 Aanlegvergunning

20.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Natura 2000' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. rooien beplanting, aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

20.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 20.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

20.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de ecologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 21 Waarde - Ondergronds gangenstelsel

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bovengrondse bestemming(en), ondergronds mede bestemd voor:

- a. de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische alsmede ecologische waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds bedrijf', een bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds begraafplaats', een grafkelder;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds recreatie', recreatieve voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds wonen', wonen.

21.2 Bouwregels

In de gronden (ondergronds) is het niet toegestaan nieuw te bouwen.

21.3 Ontheffing bouwregels

21.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 21.2 ten behoeve van bebouwing ondergronds op te richten en ten behoeve van de ter plaatse gelegde functieaanduiding als aangegeven in 21.1, mits door de bouw geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het ondergronds gangenstelsel.

21.3.2 Nadere bepaling

Een in 21.3.1 bedoelde ontheffing wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheerinstantie van het in 21.1 bedoelde ondergrondse gangenstelsel; de beslissing met betrekking tot de ontheffing wordt aan de betreffende beheerinstantie(s) medegedeeld.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergroten en/of verleggen van gangen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

21.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het ondergrondse gangenstelsel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 22 Waterstaat - Waterlopen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd de bescherming en onderhoud ten behoeve van de in deze zone gelegen of aan deze zone grenzende watergang, waarbij de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas in acht moet worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Antidubbeltelbepaling

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 24 Algemene bouwregels

24.1 Ondergronds bouwen

24.1.1 Ondergrondse werken

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

24.1.2 Ontheffing ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan na een ontheffing van Burgemeester en Wethouders, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 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;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 17.2.3 in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
- f. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
- g. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.

24.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. 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 de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. 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 de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a. en b.. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

24.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;

- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Verboden gebruik van gronden

- a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:
 1. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 2. voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte en/of onbruikbare, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 3. als opslag-, stort- lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 4. voor het gebruik van de gronden gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de naar de weg gekeerde perceelsgrens ten behoeve van parkeren, met uitzondering van de gronden direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg;
 5. voor prostitutie, sexshops, koffieshops en straatprostitutie.
- c. Het is verboden bouwwerken op de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen.

25.2 Ontheffing gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing velenen van het bepaalde in 25.1 als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Bebouwingsvrije zone

Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Bebouwingsvrije zone' mogen geen nieuwe gebouwen dan wel gedeelten van gebouwen worden opgericht, tenzij voor de terinzagelegging van het ontwerpplan reeds een vergunning, ontheffing of vrijstelling voor het (gedeelte van het) gebouw is verleend.

26.2 EHS

Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'EHS' staat de bescherming van de aanwezige bijzondere vegetaties en landschapselementen voorop.

26.2.1 Bebouwing en gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het bebouwen en/ of gebruiken van de gronden indien, al dan niet uit een onderzoek, is gebleken dat door de bebouwing of het gebruik de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. Het gestelde in 26.2.2 is hierbij tevens van toepassing.

26.2.2 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'EHS' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. rooien beplanting, aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

a Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 26.2.2 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

b Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.2.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de ecologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

26.3 Gronden gelegen buiten de contour

Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Gronden gelegen buiten de contour' mogen geen nieuwe gebouwen dan wel gedeelten van gebouwen worden opgericht, tenzij het bijgebouwen betreft en/of voor de terinzagelegging van het ontwerpplan reeds een vergunning, ontheffing of vrijstelling voor het (gedeelte van het) gebouw is verleend.

26.4 POG

Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'POG' staat de bescherming van de aanwezige bijzondere vegetaties en landschapselementen voorop.

26.4.1 Bebouwing en gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het bebouwen en/ of gebruiken van de gronden indien, al dan niet uit een onderzoek, is gebleken dat door de bebouwing of het gebruik de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. Het gestelde in 26.4.2 is hierbij tevens van toepassing.

26.4.2 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'POG' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. rooien beplanting, aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

a Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 26.4.2 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

b Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de ecologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

26.5 Wro-zone - wijzigingsgebied

26.5.1 Wro-zone-wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat de regels uit de bestemming 'Verkeer' in acht worden genomen.

26.5.2 Wro-zone-wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat de regels uit de bestemming 'Centrum' in acht worden genomen.

Artikel 27 Algemene ontheffingsregels

27.1 Algemene ontheffingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan ontheffing is verleend, ontheffing verlenen van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in Hoofdstuk 2 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor het overschrijden van de bouwgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 m. in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 m. in de richting van de zijdelingse perceelsgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels en er geen sprake is van een wijziging van de bestemming.

27.2 Afwegingskader

Bij het verlenen van de ontheffing als bedoeld in 27.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

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

27.3 Procedure algemene ontheffing

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 27.1 geldt de procedure zoals vervat in 29.1 .

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft:

- a. de bestemmingsgrenzen, met dien verstande, dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% wordt gewijzigd, indien daardoor het door de Raad van de gemeente vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanleggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. de verplaatsing van de bestemming "Verkeer" met een afstand van maximaal 25 meter gemeten uit het hart van de bestemming, indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor onder meer realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen. De oppervlakte van de aanliggende bestemmingen die in deze wijziging betrokken zijn, blijft gelijk respectievelijk wordt op redelijke wijze gecompenseerd.
- c. de bestemmingen "Bedrijf", "Detailhandel", "Dienstverlening", "Horeca" en "Kantoor", in de bestemming "Wonen", mits:
 1. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
 2. een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
 3. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
 4. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig mag worden of kan worden beïnvloed;
 5. de woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 6. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid, moet zijn aangetoond.
- d. de bestemmingen voorzover deze zijn gelegen op de gronden met de aanduiding 'EHS' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', teneinde te komen tot een ontwikkeling van de ecologische verbindingzone, mits de eigenaren van de gronden met de wijziging hebben ingestemd.

28.2 Procedure algemene wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 28.1 geldt de procedure zoals vervat in 29.2.

Artikel 29 Algemene procedureregels

29.1 Ontheffing en nadere eisen

Bij het verlenen van ontheffing of het toepassen van nadere eisen nemen Burgemeester en Wethouders de procedure als opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht, waarbij de termijn van terinzagelegging 6 weken bedraagt.

29.2 Wijziging

Bij de voorbereiding van een wijziging nemen Burgemeester en Wethouders de procedure als opgenomen in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht.

29.3 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 30 Overige regels

30.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

30.2 Verhouding tussen bestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Leiding - Riool;
 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Ondergronds gangenstelsel;
 3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht;
 4. in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen;
 5. in de vijfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Natura 2000.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.2 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 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 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....