

**Bestemmingsplan
Kerkrade West I**

DEEL A

REGELS

Deel A:	Regels
Deel B:	Toelichting
Deel C:	Verbeelding (plankaart)

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS.....	5
ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	5
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN.....	14
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS.....	15
ARTIKEL 3	BEDRIJF	15
3.1	Bestemmingsomschrijving	15
3.2	Bouwregels	15
3.3	Nadere eisen.....	17
3.4	Afwijken van de bouwregels.....	17
3.5	Specifieke gebruiksregels	18
3.6	Afwijken van de gebruiksregels.....	19
3.7	Wijzigingsbevoegdheid	19
ARTIKEL 4	CENTRUM.....	20
4.1	Bestemmingsomschrijving	20
4.2	Bouwregels	20
4.3	Nadere eisen.....	22
4.4	Afwijken van de bouwregels.....	22
4.5	Specifieke gebruiksregels	23
4.6	Afwijken van de gebruiksregels.....	23
ARTIKEL 5	DIENSTVERLENING.....	25
5.1	Bestemmingsomschrijving	25
5.2	Bouwregels	25
5.3	Nadere eisen.....	26
5.4	Afwijken van de bouwregels.....	26
5.5	Specifieke gebruiksregels	27
ARTIKEL 6	GROEN	29
6.1	Bestemmingsomschrijving	29
6.2	Bouwregels	29
6.3	Nadere eisen.....	29
6.4	Afwijken van de bouwregels.....	30
ARTIKEL 7	HORECA.....	31
7.1	Bestemmingsomschrijving	31
7.2	Bouwregels	31
7.3	Nadere eisen.....	32
7.4	Afwijken van de bouwregels.....	32
7.5	Specifieke gebruiksregels	33
7.6	Wijzigingsbevoegdheid	34
ARTIKEL 8	MAATSCHAPPELIJK.....	35

8.1 Bestemmingsomschrijving	35
8.2 Bouwregels	35
8.3 Nadere eisen	36
8.4 Afwijken van de bouwregels	37
8.5 Specifieke gebruiksregels	38
8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	38
ARTIKEL 9 MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS.....	40
9.1 Bestemmingsomschrijving	40
9.2 Bouwregels	40
9.3 Specifieke gebruiksregels	40
ARTIKEL 10 RECREATIE	41
10.1 Bestemmingsomschrijving	41
10.2 Bouwregels	41
10.3 Nadere eisen	42
10.4 Afwijken van de bouwregels	42
10.5 Specifieke gebruiksregels	43
ARTIKEL 11 VERKEER	44
11.1 Bestemmingsomschrijving	44
11.2 Bouwregels	44
11.3 Nadere eisen	45
11.4 Afwijken van de bouwregels	45
11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	46
ARTIKEL 12 WONEN.....	47
12.1 Bestemmingsomschrijving	47
12.2 Bouwregels	47
12.3 Nadere eisen	49
12.4 Afwijken van de bouwregels	50
12.5 Specifieke gebruiksregels	51
12.6 Afwijken van de gebruiksregels	51
12.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	52
12.8 Wijzigingsbevoegdheid	53
DUBBELBESTEMMINGEN.....	54
ARTIKEL 13 LEIDING – RIOOL.....	54
13.1 Bestemmingsomschrijving	54
13.2 Bouwregels	54
13.3 Afwijken van de bouwregels	54
13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	54
13.5 Voorrangsbepaling	55
ARTIKEL 14 WAARDE – ARCHEOLOGIE.....	56
14.1 Bestemmingsomschrijving	56
14.2 Bouwregels	56

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	56
14.4 Wijzigingsbevoegdheid	57
14.5 Voorrangsbepaling	58
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	59
ARTIKEL 15 ANTI-DUBBELTELBEPALING	59
ARTIKEL 16 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS	59
16.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid	59
ARTIKEL 17 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	59
17.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid	59
ARTIKEL 18 ALGEMENE PROCEDUREREGELS	60
18.1 Procedure	60
18.2 Voorwaarden	61
ARTIKEL 19 OVERIGE REGELS	61
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	62
ARTIKEL 20 OVERGANGSRECHT	62
20.1 Bouwwerken	62
20.2 Gebruik	62
ARTIKEL 21 SLOTREGEL	62
BIJLAGE 1:	63
Staat van bedrijfsactiviteiten	63

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a *plan:*
het bestemmingsplan '**Kerkrade West I**' van de gemeente Kerkrade;
- b *bestemmingsplan:*
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen; in analoge versie: de op papier verbeelde wijze, zijnde een kaart, met tekening nummer 252-1, met als ondergrond de Grootchalige Basis-Kaart Nederland (GBKN), aangevuld met kadastrale gegevens en indien nodig met informatie uit de luchtfoto's alsmede met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c *aanbouw:*
gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig aansluit op het hoofdgebouw, dat het van het hoofdgebouw deel is gaan uitmaken; onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw;
- d *aanduiding:*
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 'regels' regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e *aanduidingsgrens:*
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f *aangebouwd bijgebouw:*
een bijgebouw dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en);
- g *aan huis verbonden beroep:*
het in een woning en/of daarbijbehorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en waarbij degene die het beroep uitoefent ook bewoner van de woning is, en waarbij de beroepsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf;
- h *achtergevel:*
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
- i *Algemene wet bestuursrecht:*
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- j *ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten:*
het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een op zakelijke dienstverlening gericht ambachtelijk bedrijf, waarbij de activiteiten

geheel of overwegend geschieden door middel van handwerk, en dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker of goudsmid of hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en waarbij degene die het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is, en waarbij de bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf;

- k *archeologische waarde:*
de aan het gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
- l *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m *bebouwingspercentage:*
een percentage ter plaatse van de aanduiding of in de regels aangegeven, dat de grootte van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;
- n *bed and breakfast (voorziening):*
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch recreatieve activiteit, aan maximaal zes personen per nacht, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed and breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- o *bedrijf(sgebouw):*
een -gedeelte van een- niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke doeleinden;
- p *bedrijfswoning:*
een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en) noodzakelijk is;
- q *beperkt kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
objecten, niet zijnde een kwetsbaar of bijzonder kwetsbaar object bestemd voor regelmatig of vast verblijf van mensen;
- r *bestaand:*
-bebouwing: aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die op dat tijdstip op basis van een afgegeven vergunning mag worden gebouwd, tenzij de regels anders bepalen;
-gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- s *bestemmingsgrens:*
de grens van een bestemmingsvlak;
- t *bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;
- u *bestemmingsvlakdeel:*
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak;
- v *bijgebouw:*

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- w *bijzonder kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
een kwetsbaar object zijnde:
 - a een gebouw met bijbehorende grond dat bestemd is voor gebruik door of verblijf van personen met lichamelijke of geestelijke beperkingen of voor het opsluiten van personen voor langere tijd, waardoor deze personen geen of een gering vermogen hebben zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor dreigend gevaar door het vrijkomen van een gevaarlijke stof;
 - b een kinderdagverblijf;
 - c een school voor basisonderwijs;
- x *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;
- y *bouw(vlak)grens:*
de grens van een bouwvlak;
- z *bouwlaag:*
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder/onderbouw, dakopbouw, set-back en de ruimte(n) in de kapverdieping/zolder (en met een maximale hoogte van 3,50 m voor woningen respectievelijk woongebouwen en 4,50 m voor andere gebouwen);
- aa *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- ab *bouwvlak:*
een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- ac *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- ad *coffeeshop:*
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkt zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van soft-drugs, al dan niet in combinatie met eetwaren en alcoholvrije dranken bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse. Het afhalen van waren is hieronder eveneens begrepen. Het verstrekken in welke vorm dan ook van ecodrugs, in casu opwekkende en hallucinerende middelen, als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet is hieronder begrepen;
- ae *consument verzorgende dienstverlening, c.q. bedrijfsactiviteiten:*
zie onder begrip 'ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten';
- af *dagopvang:*
een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- ag *dakopbouw:*

- ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;
- ah *detailhandel:*
het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;
- ai *specifieke vorm van detailhandel – caravans en campers:*
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, te weten caravans en campers, een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;
- aj *dienstverlening:*
bedrijfsmatige activiteiten waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van publieksgerichte, administratieve, zakelijke of financiële diensten, zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-telegraaf- of telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziek-instrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- ak *eco-producten:*
verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere psychedelische paddestoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava kava hebben een psycho-actieve werking;
- al *erf:*
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- am *externe veiligheid:*
een ruimtelijke situatie waar activiteiten plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt op daartoe bestemde gronden die voor de gebruikers van de ruimte buiten die gronden een specifiek risico inhoudt. Het specifieke risico betreft een bepaalde overlijdenskans die de gebruikers afzonderlijk lopen door de gevolgen van het vrijkomen van een gevaarlijke stof bij een ongeval met de betreffende activiteit, als mede de kans dat een groep van bepaalde omvang onder de gebruikers in één keer tegelijk dodelijk wordt getroffen door het bedoelde ongeval. Beide kansen hebben betrekking op het direct of op korte termijn overlijden door de effecten en worden veroorzaakt door bij het ongeval vrijkomende gevaarlijke stof;
- an *externe veiligheid inrichting:*
een inrichting vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) c.q. een bedrijf, dat overeenkomstig bijlage 1 van dit bestemmingsplan (Staat van bedrijfsactiviteiten) is aangewezen en dat één van de volgende installaties gebruikt:
een ammoniakkoelinstallatie met een inhoud van meer dan 1500 kilogram ammoniak;
een propaantank met een inhoud van meer dan 13 kubieke meter;
een opslagplaats die bestemd is voor verpakte gevaarlijke stoffen in de zin van artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen met een opslagcapaciteit van meer dan 10 ton;
één of meer baden die een cyanidezout in oplossing bevatten met een totale hoeveelheid van meer dan 100 liter;
een installatie voor de opslag of gebruik van meer dan 1000 liter zeer giftige dan wel giftige vloeistof;
een opslagvoorziening voor meer dan 100 ton meststoffen groep 2 conform de PGS 7;
- ao *garagebox:*

- een gebouw, uitsluitend bestemd en geschikt voor het stallen van één motorvoertuig, waarvan de goothoogte en oppervlakte maximaal 3m, respectievelijk maximaal 20m² mag bedragen;
- ap *gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aq *gebruiken:*
het gebruiken, doen en laten gebruiken;
- ar *geluidshinderlijke inrichtingen:*
bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, nr. 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, nr. 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, nr. 604);
- as *geprojecteerd kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
een kwetsbaar object dat op grond van het voor het desbetreffende gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is maar dat in de feitelijke situatie nog niet aanwezig is;
- at *geprojecteerd bijzonder kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
een bijzonder kwetsbaar object dat op grond van het voor het desbetreffende gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is maar dat in de feitelijke situatie nog niet aanwezig is;
- au *grondgebonden woning:*
een gebouw, niet zijnde een gestapelde woning, dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;
- av *grow-producten:*
verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur;
- aw *growshop:*
een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van grow-producten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ax *head-producten:*
verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne;
- ay *headshop:*
een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van head-producten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- az *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Onder een hoofdgebouw wordt hier verstaan de hoofdmassa, zoals die door zijn architectonische verschijningsvorm herkenbaar is;
- ba *horeca:*
omvattend, c.q nader onder te verdelen in de navolgende categorieën:

- horeca A:* horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffiecorner, croissanterie, ijssalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca B:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca C:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, tavernen, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;
- horeca D:* horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;
- horeca E:* horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;
- horeca F:* horecabedrijven als omschreven onder horeca C, evenwel uitsluitend voor zover deze horecabedrijven in de directe relatie staan, c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse geldende hoofdbestemming, zoals een kantine bij een sporthal;
- bb *infiltratievoorziening:*
een tijdelijke - ondergrondse - buffer voor regenwater, zoals bijvoorbeeld een verzameling infiltratiekratten, van waaruit geleidelijke infiltratie van regenwater in de ondergrond plaats kan vinden;
- bc *kantine:*
verblijfslokaal ten behoeve van de recreatieve voorzieningen waar men consumpties kan kopen en nuttigen;
- bd *kapverdieping/zolder:*
opbouw op dakvlak van bovenste bouwlaag, die wordt opgericht met minimaal twee schuine zijden waarvan de hellingen maximaal 60° be dragen; in functioneel opzicht mag de kapverdieping gelijke gebruiksmogelijkheden hebben als de eronder gelegen bouwlaag;
- be *kelder:*
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
- bf *kwetsbaar object (in het kader van externe veiligheid):*
- a een gebouw waarbinnen zich gemiddeld meer dan 50 personen bevinden gedurende meer dan 8 uur per dag en meer dan 5 dagen van de week, gedurende een groot deel van het jaar, niet zijnde een kantoor of andersoortig gebouw dat hoort bij een externe veiligheid inrichting;
 - b een of meerdere woningen in een gebied dat de bestemming 'Wonen' heeft;
 - c een water waar woonboten zijn toegestaan;
 - d een winkelcentrum, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gebouwen waarin de winkels zijn gevestigd, voor zover dat het gedeelte betreft dat toegankelijk is voor het publiek;

- e gebouwen op een terrein dat specifiek bestemd is voor het concentreren van detail-handelsverkopen voor particuliere consumenten;
 - f gebouwen met onderwijsvoorzieningen, niet zijnde scholen voor basisonderwijs;
 - g een terrein of gebouw dat bestemd is voor recreatieve of culturele voorzieningen, waar zich gemiddeld grote aantallen mensen bevinden, gedurende meerdere aan-eengesloten dagen of gedurende een aanmerkelijk deel van de dag als dit met regelmaat plaatsvindt gedurende een groot deel van het jaar;
 - h objecten niet eerder genoemd waarvan in redelijkheid is vast te stellen dat daar met regelmaat grote aantallen mensen verblijven, gedurende een aantal uren per dag tijdens een groot deel van het jaar;
- bg *langzaamverkeersverbinding:*
verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers;
- bh *maatschappelijke doeleinden:*
onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze- en levensbeschouwelijke voorzieningen, justitiële voorzieningen, overdekte sportvoorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
- bi *onderkomens:*
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- bj *openbaar nut; openbare nutsvoorzieningen:*
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, rioleringen, ondergrondse locale leidingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- bk *peil:*
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- bl *prostitutie:*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- bm *recreatieve voorzieningen:*
voorzieningen ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, al dan niet verharde sportvelden, sportveldencomplex, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, een kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming;
- bn *seksinrichting:*
een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige an-

- dere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan;
- bo *set-back*:
een gedeelte van een gebouw, dat op de bovenste bouwlaag is gesitueerd en waarvan de gevels aan alle zijden tenminste 1,5m achter de gevels van de daaronder liggende bouwla(a)g(en) worden gebouwd;
- bp *smart-producten*:
verzamelnaam voor producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere, oppeppende, psychotrope stoffen;
- bq *smartshop*:
een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van smart-, en ecoproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- br *softdrugswinkel*:
een winkel of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het verkopen van softdrugs en/of artikelen voor het vervaardigen van deze waren;
- bs *speelautomaat*:
een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld, mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen;
- bt *speelautomatenhal*:
een inrichting, toegankelijk vanaf de openbare weg, waar kansspelautomaten staan opgesteld, hieronder is eveneens begrepen diverse vormen van het biljartspel;
- bu *Staat van bedrijfsactiviteiten*:
bij onderhavig plan als bijlage 1 gevoegde lijst met binnen het bestemmingsplan in voorkomend geval toegestane bedrijfsactiviteiten, al dan niet via afwijken;
- bv *stedenbouwkundig beeld*:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld in samenhang met de ter plaatse aanwezige beelden gevormd door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);
- bw *straatprostitutie*:
het zich op de openbare weg resp. in openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. in openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan;
- bx *voorgevel*:
de gevel van een hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt en die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;
- by *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*:
Wet van 6 november 2008, inhoudende regels inzake een vergunningstelsel met be-

trekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

- bz *Wet geluidhinder:*
Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
- ca *Wet ruimtelijke ordening (Wro):*
Wet van 20 oktober 2006, in werking getreden 1 juli 2008, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
- cb *wonen:*
wonen, het gehuisvest zijn, daaronder mede begrepen een aan huis verbonden beroep;
- cc *woning:*
een (gedeelte van een) gebouw met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:
- onder een *meergezinswoning (gestapeld)* wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
 - onder een *vrijstaande woning* wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan de zijgevels ook niet in de zijdelingse perceelgrens zijn aangezet;
 - onder een *halfvrijstaande woning* wordt verstaan een woning, waarvan een zijgevel van het hoofdgebouw aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan een zijgevel in de zijdelingse perceelgrens is aangezet;
 - onder een *gesloten (tussen) woning* wordt verstaan een woning, waarvan beide zijgevels van het hoofdgebouw aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn aangebouwd en waarvan de zijgevels in de zijdelingse perceelgrenzen zijn aangezet;
 - onder een *zorgwoning* wordt verstaan een woning waar personen, met name ouderen en/of gehandicapten, wel zelfstandig wonen, maar waar te bieden dan wel benodigde professionele zorg in directe nabijheid aanwezig is en waarbij de primaire functies (verblijf, koken, slapen en natte cel) zich bevinden in één bouwlaag en waarbij de woning rolstoeltoe- en doorgankelijk is;
- cd *zijgevel:*
een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a *lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels en/of hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuur;
- b *(bouw)hoogte van een bouwwerk:*
vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c *hoogte van een bouwlaag:*
vanaf de bovenzijde van de vloer tot aan de buitenzijde, c.q. bovenkant van het plafond;
- d *oppervlakte van een bouwwerk (m²):*
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;
- e *afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- f *goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a bedrijven uit de milieucategorie A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (SvB) in de bijlage 1 bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als
 - externe veiligheid inrichtingen;
 - geluidshinderlijke inrichtingen;
- b productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de onder a toegestane bedrijven;
- c detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d detailhandel in caravans en campers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – caravans en campers';
- e kantoren deel uitmakend van, ondersteunend aan, c.q. ten dienste van maar ondergeschikt aan de bedrijven toegestaan onder a;
- f buitenpandige opslag ten dienste van maar ondergeschikt aan de bedrijven genoemd onder a;
- g bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
- h verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen, langzaamverkeersverbinding en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- i openbare nutsvoorzieningen;
- j bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'; ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden); een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de bedrijfsgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c De afstand van de gebouwen tot één zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen mag niet minder dan 5 m. bedragen, tenzij de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, dan geldt die afstand als minimale afstand.

- d Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand bedrijfsgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) bedrijfsgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) bedrijfsgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) bedrijfsgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) bedrijfsgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- e De maximale goothoogte van een (deel van een) bedrijfsgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) bedrijfsgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) bedrijfsgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

- a Bedrijfswoningen, inpandig dan wel niet-inpandig, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen de begrenzing van het bouwvlak.
- b Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee bedraagt.
- c De voorgevel van een niet-inpandige bedrijfswoning dient in dan wel evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens te worden aangezet.

3.2.3 *Bijgebouwen*

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan de bedrijfswoning, daaronder mede begrepen de van het gebouw deeluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

3.2.4 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.2.6 *Veiligheidszone – lpg en veiligheidszone - bevi*

Ten behoeve van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' geldt een veiligheidszone – lpg ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn geen kwetsbare, beperkt kwetsbare, bijzonder kwetsbare, geprojecteerd kwetsbare en/of geprojecteerd bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).

3.2.7 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

3.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a, alsmede artikel 3.2.2 onder a voor uitbreiding van het bedrijfsgebouw respectievelijk bedrijfswoning buiten het bouwvlak evenwel tot maximaal 15 % van het bestaande bouwvlak, mits de uitbreiding:

- a niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- b uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is, en
- c met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 70.

3.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 3.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 3.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 3.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- 3.5.1 De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 3.1 omschreven bestemming.
- 3.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a wonen, met uitzondering van het gebruik van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - b detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 3.1 onder b, c en d en artikel 3.5.3;

- c gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen met en zonder lpg en/of propaan c.a. met uitzondering van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'.
- 3.5.3 In het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' mag detailhandel als ondergeschikte functie plaatsvinden.
- 3.5.4 In tegenstelling tot hetgeen vermeld is in artikel 3.1 onder f dient de opslag van caravans en campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – caravans en campers' in- pandig en niet buitenpandig (niet open) te gebeuren.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toelaatbaar stellen van:
- a bedrijven uit de milieucategorie C zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels dan wel bedrijven die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met deze milieucategorie te vergelijken zijn;
 - b bedrijven niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels maar die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met de milieucategorieën A en B van die Staat van bedrijfsactiviteiten te vergelijken zijn;
 - c bedrijven uit de milieucategorieën A tot en met C zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels, tevens zijnde externe veiligheid inrichtingen.
- 3.6.2 Afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is toegestaan mits de te ontplooiën bedrijfsactiviteit:
- a geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
 - b geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
 - c niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad en
 - d uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.
- 3.6.3 Bij het afwijken van de gebruiksregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits maximaal 5 grondgebonden woningen worden opgericht en deze woningen passen binnen de regionale afspraken over verdeling van woningbouw, c.q. dat ter zake van de woningbouwinvulling regionale afstemming heeft plaatsgevonden alsmede onder de voorwaarde dat de overige bouwregels van artikel 12.2 van overeenkomstige toepassing zijn.
- 3.7.2 Bij het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde wijzigingsbevoegdheid dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a detailhandel;
 - b bedrijven;
 - c horeca, met uitzondering van horeca D en E;
 - d dienstverlening;
 - e wonen,
 - f kantoren;
 - g maatschappelijke doeleinden;
 - h verblijfsdoeleinden;
 - i verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - j openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, c.q. worden herbouwd.
- b Bouwmogelijkheden:

<i>Bouwlocatie:</i>	<i>Bouwtitel:</i>	<i>Voorwaarden: o.a.:</i>
sloop met terugbouw woning	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: ≤ 0 , met inachtneming geldende bouwregels (4.2)
sloop hoofdgebouw, anders dan woning, met terugbouw hoofdgebouw, anders dan woning	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak met inachtneming geldende bouwregels (4.2)

- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet.
- d Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.

- e Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- f De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

4.2.2 *Bijgebouwen*

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

4.2.3 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.2.5 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Nadere eisen

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:
- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
 - b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- 4.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- 4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens.
- 4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²; mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

- 4.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 4.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- 4.5.1 De voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 4.1 omschreven bestemming.
- 4.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a zelfstandige bewoning voor zover het betreft bijgebouwen;
 - b buitenpandige opslag;
 - c seksinrichting;
 - d sekswinkels;
 - e (straat)prostitutie;
 - f een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en speelautomaatenhal;
 - g een verkooppunt voor motorbrandstoffen met en zonder lpg en/of propaan c.a.
- 4.5.3 Detailhandel (winkels), horeca met uitzondering van horeca D en E en bedrijven zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dienen georiënteerd te zijn op de straat / pleinzijde. Het wonen dient georiënteerd te zijn op de straat / pleinzijde.
- 4.5.4 Op de begane grondlaag van een hoofdgebouw in gebruik als winkel/detailhandel mag niet worden gewoond, c.q. de –bestaande- winkelfunctie van de begane grondlaag mag niet worden omgezet in een woonfunctie (winkels verplicht). Wonen op verdieping is toegestaan.
- 4.5.5 Bedrijven zijn slechts toelaatbaar voor zover ze een publieksgericht karakter dragen en uitsluitend voor zover ze voorkomen onder de milieucategorie A en B, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als
- a externe veiligheid inrichtingen;
 - b geluidshinderlijke inrichtingen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 4.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.4, ten behoeve van het toestaan van wonen op de begane grondlaag van een hoofdgebouw tevens in gebruik als winkel/detailhandel.
- 4.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.5 voor het toelaatbaar stellen van bedrijven niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage 1 bij deze regels maar die naar aard, omvang, (hinder)uitstraling met de milieucategorieën A en B van die Staat van bedrijfsactiviteiten te vergelijken zijn.

- 4.6.3 Afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.6.2 is toegestaan mits de te ontplooiën bedrijfsactiviteit:
- a geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
 - b geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
 - c niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad en
 - d uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.
- 4.6.4 Bij het afwijken van de gebruiksregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 5 Dienstverlening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a dienstverlening;
 - b bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
 - c verblijfsdoeleinden;
 - d verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - e openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet.
- d Bedrijfswoningen, inpandig dan wel niet-inpandig, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen de begrenzing van het bouwvlak.
- e Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee bedraagt.
- f Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- g De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

5.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

5.2.3 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.2.5 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

5.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 5.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 5.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 5.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens.
- 5.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- 5.5.1 De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 5.1 omschreven bestemming.
- 5.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

wonen, met uitzondering van het gebruik van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

- 5.5.3 Dienstverlening is alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op de straat.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken;
 - b water- en vijverpartijen;
 - c hondenuitlaatplaatsen;
 - d verhardingen ten behoeve van wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
 - e geluidwerende voorzieningen;
 - f voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - g openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende, c.q. daarmee verbandhoudende bouwwerken en voorzieningen, zoals een prieel.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van verlichtingsarmaturen die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

6.2.3 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;

- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

6.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, teneinde ten behoeve van een dergelijk gebouw / bouwwerk *een groter(e) oppervlak en/of hoogte* toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

6.4.2 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a horeca, met uitzondering van horeca D en E;
 - b horeca E, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie E';
 - c seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
 - d wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
 - e verblijfsdoeleinden;
 - f verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - g openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet.
- d Bedrijfswoningen, inpandig dan wel niet-inpandig, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen de begrenzing van het bouwvlak.
- e Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee bedraagt.
- f Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- g De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

7.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

7.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van voorzieningen voor openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.2.5 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

7.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- 7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens.
- 7.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²; mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 7.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 7.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 7.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- 7.5.1 De voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 7.1 omschreven bestemming.

- 7.5.2 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a wonen, met uitzondering van het gebruik van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - b seksinrichting behoudens ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
 - c sekswinkels;
 - d (straat)prostitutie;
 - e een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en speelautoma-tenhal.
- 7.5.3 Horeca A, B, C en F is alleen toegestaan op de begane grondlaag van een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op de straat.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 7.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de gronden met de bestemming 'Horeca' en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' en een bouwvlak te creëren ten behoeve van een hoofdgebouw mits voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
- het hoofdgebouw dient gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 9 m; teneinde de kop van de bebouwing accent te geven dient een derde deel van het maximaal te bebouwen oppervlak gelegen hoek Heerlenersteenweg / Spekhofstraat gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 13,5 m;
 - 25% van het bestemmingsvlak plaatselijk bekend kadastraal sectie K nummer 2790 mag maximaal bebouwd worden. Het te creëren bouwvlak dient 9 m verwijderd te worden van de bestemmingsgrenzen;
 - aan de voorwaarden genoemd in artikel 7.6.2 dient voldaan te worden;
 - het bepaalde genoemd in artikel 7.6.3 dient in acht genomen te worden;
 - de overige bouwregels van artikel 7.2 zijn van overeenkomstige toepassing.
- 7.6.2 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient tevens voldaan te worden aan de navolgende voorwaarden:
- er mag geen aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke structuur;
 - de ruimtelijke kwaliteit dient bevorderd te worden; en
 - het parkeren dient op eigen perceel geregeld te worden achter de nieuwbouwmassa (aan het achterste deel van het perceel).
- 7.6.3 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde zijn binnen de te wijzigen bestemming 'Dienstverlening' tevens kantoren ten behoeve van de dienstverlening toegestaan.
- 7.6.4 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a maatschappelijke doeleinden;
 - b horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F;
 - c kantoren;
 - d verhardingen, groen-, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - e openbare nutsvoorzieningen;
 - f zorgwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- een en ander met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De hoofdbebouwing dient aaneengesloten te zijn.
- c Voor de hoogte van de hoofdgebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- d De oppervlak van een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' mag maximaal 80 m² per zorgwoning bedragen.
- e Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand hoofdgebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) hoofdgebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffende (deel van het) hoofdgebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- f De maximale goothoogte van een (deel van een) hoofdgebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) hoofdgebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) hoofdgebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

8.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

8.2.3 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van verlichtingsarmaturen die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

8.2.5 *Bouwwerken nabij monumentale boom*

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

8.2.6 *Bouwwerken nabij archeologische vindplaats*

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

8.2.7 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 **Nadere eisen**

8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
 - b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- 8.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

8.4 Afwijken van de bouwregels

- 8.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²;
- mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 8.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 8.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;

- c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 8.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.5, (*bouwwerken nabij monumentale boom*) ten behoeve van het oprichten van *bouwwerken* passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregelingen, met dien verstande dat:
- a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale boom;
 - b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen verbinden.
- 8.4.5 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

8.5 Specifieke gebruiksregels

- 8.5.1 De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 8.1 omschreven bestemming.
- 8.5.2 Horeca F en kantoren zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in directe relatie staan met c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de in artikel 8.1 onder a genoemde bestemmingsomschrijving 'maatschappelijke doeleinden'.
- 8.5.3 De niet door bebouwing gevormde ruimten zijn in te richten als parkeervoorzieningen, verblijfsgebied alsmede groenvoorzieningen.

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

- 8.6.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 - b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,20 m;
 - c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het vellen of rooien van de monumentale boom of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.
- 8.6.2 Het in artikel 8.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
- a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.

- 8.6.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale bomen.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a begraafplaats met daarbij behorende bouwwerken;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

De goothoogte en oppervlakte van één (service) gebouw ten behoeve van de bestemming mag maximaal 3 m respectievelijk 50 m² bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval gerekend het gebruik ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel (incl. detailhandel) en/of bedrijf.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a recreatieve voorzieningen;
 - b een kantine en kleedgelegenheden voor zover deze voorzieningen direct met sub a verband houden;
 - c horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F;
 - d watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water);
 - e speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
 - f verhardingen ten behoeve van interne ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
 - g groenvoorzieningen, waterpartijen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - h openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende, c.q. daarmee verbandhoudende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor de hoogte van de gebouwen alsmede het bebouwingspercentage van het bouwvlak gelden de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximum bebouwingspercentage'.
- c Indien de maximale goothoogte van een (deel van een) bestaand gebouw tevens de maximale bouwhoogte is, dan dient deze maximale goothoogte tevens beschouwd te worden als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back. De maximale goothoogte van het in vorenstaande volzin bedoelde (deel van het) gebouw dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw beschouwd te worden ingeval van terugbouw na sloop van het desbetreffend (deel van het) gebouw en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.
- d De maximale goothoogte van een (deel van een) gebouw welke niet direct aan de straat / pleinzijde gelegen is c.q. niet op de straat / pleinzijde georiënteerd is, dient tevens als maximale bouwhoogte van dat (deel van het) gebouw beschouwd te worden en in dergelijk geval mag dat (deel van het) gebouw niet worden uitgebreid met een kapverdieping/zolder en set-back.

10.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 25 m², met uitzondering van verlichtingsarmaturen die maximaal 18 m hoog mogen zijn.

10.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn en ballenvangers die maximaal 18 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' mag maximaal 8 m bedragen.

10.2.4 *Bouwwerken nabij archeologische vindplaats*

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

10.2.5 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

10.3 **Nadere eisen**

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

10.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

10.4 **Afwijken van de bouwregels**

10.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut* een groter(e) oppervlak en/of hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

- 10.4.2 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

- 10.5.1 De voor 'Recreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 10.1 omschreven bestemming.
- 10.5.2 Horeca F is uitsluitend toegestaan voor zover deze in directe relatie staat met c.q. ondersteunend en ondergeschikt is aan de in artikel 10.1 onder b genoemde kantine.
- 10.5.3 Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
- a tijdelijk en permanent wonen;
 - b detailhandel.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
- b voet- en fietspaden;
- c verblijfsdoeleinden;
- d parkeervoorzieningen;
- e geluidwerende voorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g openbare nutsvoorzieningen;
- h voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater; een en ander met de daarbij behorende kunstwerken, speel- en straatmeubilair en overige voorzieningen ten behoeve van of ten dienste van het wegverkeer, zoalsabri's en stallingruimten, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstof met en zonder lpg en/of propaan c.a.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

De hoogte en oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming 'Verkeer' mag maximaal 3 m respectievelijk 25 m² bedragen.

11.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van bouwwerken ten dienste van het openbare nut mag maximaal 3 m respectievelijk 25 m² bedragen, met uitzondering van bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de verlichting alsmede van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienend, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.

11.2.4 Bouwwerken nabij monumentale boom

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

11.2.5 Bouwwerken nabij archeologische vindplaats

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

11.2.6 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

11.2.7 Veiligheidszone – lpg' en 'veiligheidszone – bevi'

Ten behoeve van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j van de regels van dit plan en welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', zijn de aanduidingen 'veiligheidszone – lpg' en 'veiligheidszone – bevi' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn geen kwetsbare, beperkt kwetsbare, bijzonder kwetsbare, geprojecteerd kwetsbare en/of geprojecteerd bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

11.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 en artikel 11.2.2, teneinde ten behoeve van een gebouw en bouwwerken een *groter(e) oppervlak en/of hoogte* toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;

- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 11.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.4, (*bouwwerken nabij monumentale boom*) ten behoeve van het oprichten van bouwwerken passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregels, met dien verstande dat:
- a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale boom;
 - b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen verbinden.
- 11.4.3 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

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

- 11.5.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 - b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,20 m;
 - c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het vellen of rooien van de monumentale boom of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.
- 11.5.2 Het in artikel 11.5.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
- a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.
- 11.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale bomen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a wonen,
 - b detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - c dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - d parkeervoorzieningen en langzaamverkeersverbinding;
 - e clusters garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
 - f groenvoorzieningen;
 - g voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - h openbare nutsvoorzieningen;
 - i horeca A, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie A';
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij dient woningbouw binnen het bouwvlak georiënteerd te zijn richting straat of plein.
- b Woningbouwmogelijkheden:

Bouwlocatie:	Bouwtitel:	Voorwaarden: o.a.:
bouw woning	rechtstreeks	binnen bouwvlak, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw woning	rechtstreeks	binnen bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: ≤ 0 , en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
splitsen woning; bouw meer-gezinswoningen	rechtstreeks	Uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met minimaal drie bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/ woningen gelijk is aan aangeduide maximum aantal bouwlagen, en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)

- c De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1 m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet. De woningen dienen opgericht te worden binnen maximaal 15 m vanaf de dichtst naar de straat / pleinzijde gekeerde bouwvlaklijn.
- d Voor het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen geldt de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'; daar waar geen bouwlaag is aangeduid, kan maximaal in twee bouwlagen worden gebouwd. Tot een maximum aantal bouwlagen van 2 kunnen uitsluitend grondgebonden woningen worden opgericht; vanaf drie bouwlagen zijn meergezinswoningen

toegestaan.

- e Met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

	woningklasse:	minimale breedte hoofdgebouw:	minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens:
-	grondgebonden: vrijstaand:	6 m	3 m
-	grondgebonden: halfvrijstaand:	5,5 m	3 m (aan één zijde)
-	grondgebonden: gesloten:	5,5 m	-
-	meergezins: gestapeld:	5,5 m	-

- f De diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak. Het bebouwingspercentage van een in voorgaande hoofdzin genoemd bouwvlak bedraagt maximaal 100.
- g Detailhandels- en dienstverleningsvestigingen alsmede vestigingen ten behoeve van horeca A ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', 'dienstverlening' resp. 'horeca van categorie A' mogen worden uitgebreid met maximaal 15% van het bestaande bruto bedrijfsvloeroppervlak (bvo), met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het betreffende bouwperceel alsdan niet meer dan 70% mag bedragen.
- h Indien op een bouwperceel meerdere functies aanwezig zijn, mag de ten behoeve van deze functies aanwezige cumulatieve bebouwing het percentage van 70 niet te boven gaan.

12.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deelsluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70 m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

12.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van bouwwerken ten dienste van het openbare nut mag maximaal 3 m respectievelijk 25 m² bedragen, met uitzondering van bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de verlichting alsmede van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienend, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
- b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2 m bedragen.

12.2.5 Bouwwerken nabij monumentale boom

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van dergelijke monumentale boom.

12.2.6 Bouwwerken nabij archeologische vindplaats

- a Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, is het bepaalde in artikel 14.2.6 van overeenkomstige toepassing.
- b Met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*', is het bepaalde in artikel 14.3.7 van overeenkomstige toepassing.

12.2.7 *Garageboxen*

Ten behoeve van het scheppen van overdekte parkeergelegenheid voor aan- en omwonenden kan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van wonen - garageboxen*' overdekte autostalling worden gerealiseerd.

12.2.8 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

12.2.9 *Veiligheidszone – bevi*

Ten behoeve van het bedrijf zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met vulpunt lpg, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j van de regels van dit plan en welk bedrijf aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan voorzover niet voorkomende in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*verkooppunt motorbrandstoffen met lpg*' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*vulpunt lpg*', is de aanduiding '*veiligheidszone – bevi*' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding '*veiligheidszone – bevi*' mogen ten behoeve van de veiligheidscontouren behorende tot de propaaninstallatie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (tot het moment dat sanering van de propaaninstallatie heeft plaatsgevonden).

12.3 **Nadere eisen**

12.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

12.3.2 Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in artikel 12.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1 m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
- b het bepaalde in artikel 12.2.1 onder e, indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundige verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken;
- c het bepaalde in artikel 12.2.1 onder f, voor wonen bestemde hoofdgebouwen, daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 15 m.

12.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70 m²;

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250 m²;
- b tot een gezamenlijk oppervlak van 110 m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500 m²;
- c tot een gezamenlijk oppervlak van 130 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m²; mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad;
 - het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

12.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.3, teneinde ten behoeve van *bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, parkeren en het voetgangersgebied* een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

12.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.4, teneinde ten behoeve van *terreinafscheidingen* een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

12.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.5 (*bouwwerken nabij monumentale boom*), ten behoeve van het oprichten van *bouwwerken* passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregelingen, met dien verstande dat:

- a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende *monumentale boom*;
- b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen verbinden.

12.4.6 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

12.5 Specifieke gebruiksregels

- a Voorop staat het streven naar behoud van en, via vervangende nieuwbouw of herbouw, kwalitatieve versterking van de woonfunctie. Wonen geldt als primaire functie en is alleen toegestaan in een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op één der straten of pleinen.
- b Met inachtneming van het in dit artikellid onder a bepaalde, zijn detailhandel alsmede dienstverlening en horeca A alleen toegestaan ter plaatse waar deze functies zijn aangeduid en voor zover gelegen op de begane grondlaag.
- c Tot een gebruik strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:
 - zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
 - een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en speelautomatenhal;
 - het in overwegende mate gebruik van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.
- d De in dit artikellid onder b genoemde functies mogen beperkt worden uitgebreid mits de uitbreiding qua aard en omvang past bij het karakter van de betreffende bestaande functie en mits de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan het woonmilieu en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder g.
- e Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, parkeren en het voetgangersgebied zijn alleen toegestaan indien zij ter plaatse noodzakelijk zijn en geen onevenredige afbreuk doen aan een of meer functies van onderhavig gebied.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 12.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5 onder a voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor *ambachtelijke, c.q. consument verzorgende bedrijfsactiviteiten*, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits de te ontplooiën activiteiten:
- a een kleinschalig karakter hebben;
 - b geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu opleveren;
 - c geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de buurt, in voorkomend geval geen afbreuk doen aan het monumentale karakter van de bebouwing en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer; alsmede waarbij:

- d detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan uitsluitend voor zover deze detailhandel verband houdt met de betreffende (consument verzorgend) ambachtelijke bedrijfsactiviteit alsmede met goederen die ter plaatse in het kader van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd.

12.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5 onder a voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een *bed and breakfastvoorziening* mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits:

- a het pand waarin de voorziening wordt opgenomen, een minimale inhoud van 750 m³ heeft, met in acht name van een afwijking van 15%;
- b de voorziening binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- c de voorziening in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit dient te betreffen;
- d de voorziening niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- e het maximaal aantal personen dat per voorziening gebruikt maakt van bed and breakfast 6 bedraagt; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- h de voorziening geen onevenredig nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid;
- i het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

12.6.3 Bij het afwijken van gebruiksregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

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

12.7.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5 m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,20 m;
- c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- d het vellen of rooien van de monumentale boom of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.

12.7.2 Het in artikel 12.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.

- 12.7.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale bomen.

12.8 Wijzigingsbevoegdheid

- 12.8.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van grootschalige achterterreinen het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen' wordt gecreëerd; dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van *overdekte parkeergelegenheid* (garageboxen) voor aan- en omwonenden tot een maximum aantal van 20 per te realiseren parkeercluster en mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
 - b het woon- en leefklimaat mogen niet onaanvaardbaar worden aangetast;
 - c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde wijziging is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.
- 12.8.2 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Dubbelbestemmingen

Artikel 13 Leiding – Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, aanleg, instandhouding en onderhoud van het riool (Gemeente Kerkrade).

13.2 Bouwregels

Op en in de voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- 13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van het betreffende riool.
- 13.3.2 Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

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

- 13.4.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - b het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
 - c het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,20 m;
 - d het ophogen van gronden en het bodemniveau wijzigen;
 - e het heien of anderszins voorwerpen in de grond brengen.
- 13.4.2 Het bepaalde in artikel 13.4.1 is niet van toepassing voor:
- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
 - c werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.
- 13.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

13.5 Voorrangsbepaling

13.5.1 Ingeval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen, niet zijnde de dubbelbestemmingen, op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

13.5.2 Bij het overlappen van dubbelbestemmingen is ter zake van de voorrang de volgende volgorde van toepassing:

<i>dubbelbestemming</i>	<i>artikel</i>	<i>volgorde in voorrang</i>
Leiding - Riool	13	2
Waarde - Archeologie	14	1

Artikel 14 Waarde – Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

14.2 Bouwregels

- 14.2.1 De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere krachtens dit plan voor deze gronden aangewezen bestemmingen, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- 14.2.2 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 14.2.1 genoegzaam blijkt dat:
- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- 14.2.3 In de situatie als bedoeld in artikel 14.2.2 onder b kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, gericht op:
- a het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b het doen van opgravingen;
 - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.
- 14.2.4 Indien het bepaalde in artikel 14.2.3 onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- 14.2.5 Het bepaalde in artikel 14.2.1 tot en met artikel 14.2.4 is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op:
- a bouwwerken waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 150 m² ;
 - b bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 100 m².
- 14.2.6 Het bepaalde in artikel 14.2.1 tot en met artikel 14.2.4 is van overeenkomstige toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*'. Ter plaatse van de '*beschermzone archeologische vindplaats*' zijnde binnen een straal van 50 m vanuit de feitelijke locatie van dergelijk archeologische vindplaats, dient altijd archeologisch onderzoek plaats te vinden.

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

- 14.3.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 14.3.2 De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel 14.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- 14.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 14.3.2 genoegzaam blijkt dat:
 - a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- 14.3.4 In de situatie als bedoeld in artikel 14.3.3 onder b kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:
 - a het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b het doen van opgravingen;
 - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.
- 14.3.5 Indien het bepaalde in artikel 14.3.4 onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- 14.3.6 Het verbod als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet van toepassing indien:
 - a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b de werken en/of werkzaamheden:
 - worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 14.2.1 van toepassing is;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van dit plan;
 - behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, water daaronder begrepen, alsmede van de daarin gelegen ondergrondse leidingen;
 - c de werken en/of werkzaamheden ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - d de werken en/of werkzaamheden betrekking hebben op een grondoppervlak tot ten hoogste 100m², of een lengte tot ten hoogste 50 m, met een diepte tot 1,5 m.
- 14.3.7 Het bepaalde in artikel 14.3.1 tot en met artikel 14.3.6 is van overeenkomstige toepassing op aanvragen voor een vergunning voor werken en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding '*beschermzone archeologische vindplaats*'.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 14.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
 - a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

- b de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

- 14.4.2 Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde dient de in artikel 18.1.2 opgenomen procedure te worden gevolgd.

14.5 Voorrangsbepaling

- 14.5.1 Ingeval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen, niet zijnde de dubbelbestemmingen, op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

- 14.5.2 Bij het overlappen van de archeologische aspecten Waarde - Archeologie, historische dorpskern en archeologische vindplaats is ter zake van de voorrang bij deze aspecten de volgende volgorde van toepassing:

<i>archeologisch aspect</i>	<i>volgorde in voorrang</i>
Waarde - Archeologie (basis)	3
historische dorpskern	2
archeologische vindplaats	1

- 14.5.3 Bij het overlappen van dubbelbestemmingen is ter zake van de voorrang de volgende volgorde van toepassing:

<i>dubbelbestemming</i>	<i>artikel</i>	<i>volgorde in voorrang</i>
Leiding - Riool	13	2
Waarde - Archeologie	14	1

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

- 16.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door aan de begane grondlaag aangebrachte erkers, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en de breedte van de erker maximaal 50% bedraagt van de gevel waarin de erker wordt gebouwd, met een maximumbreedte van 3,5 m.
- 16.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.
- 16.1.3 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en mits het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.
- 16.1.4 Bij het afwijken van de regels als in dit artikellid bedoeld dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

- 17.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden met de bestemming:
 - Bedrijf (artikel 3);
 - Centrum (artikel 4);
 - Dienstverlening (artikel 5);
 - Horeca (artikel 7);

- Maatschappelijk (artikel 8);
- Recreatie (artikel 10);
- Wonen (artikel 12);

het beloop van de begrenzing van de aangeduide bouwvlakken beperkt te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- f het toepassen van de in dit artikellid bedoelde wijzigingsbevoegdheid is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

17.1.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsgrenzen met maximaal 5m te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- f het toepassen van de in dit artikellid bedoelde wijzigingsbevoegdheid is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

17.1.3 Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 17.1.1 en 17.1.2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.1.2.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Procedure

18.1.1 Met betrekking tot de toepassing van het stellen van nadere eisen en de bevoegdheid om van de regels af te wijken is op de voorbereiding van besluiten als bedoeld in:

- artikel 3.3, 3.4, 3.6;
- artikel 4.3, 4.4, 4.6;
- artikel 5.3, 5.4;
- artikel 6.3, 6.4;
- artikel 7.3, 7.4;
- artikel 8.3, 8.4;
- artikel 10.3, 10.4;
- artikel 11.3, 11.4;
- artikel 12.3, 12.4, 12.6;
- artikel 13.3;
- artikel 16.1;
- artikel 20.1.2;

de in paragraaf 3.2 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

- 18.1.2 Met betrekking tot de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is op de voorbereiding van besluiten als bedoeld in:
- artikel 3.7;
 - artikel 7.6;
 - artikel 12.8;
 - artikel 14.4;
 - artikel 17.1;
- de in artikel 3.9a van de Wro geregelde procedure van toepassing.

18.2 Voorwaarden

Alvorens tot afwijking of wijziging als bedoeld in artikel 18.1 te besluiten dient in ieder geval door middel van onderzoek aangetoond te zijn, dat de onderscheiden milieuaspecten, zoals geluid, bodem en lucht geen belemmering opleveren, c.q. dat de voor de onderscheiden milieuaspecten geldende normen niet zullen worden overschreden; dat afwijking of wijziging uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is; dat in voorkomend geval grenswaardenprocedures succesvol zijn doorlopen en/of afschermende voorzieningen/mitigerende maatregelen zullen worden getroffen; dat de watertoetsprocedure is gevolgd teneinde de effecten en kansen voor water te onderzoeken.

Artikel 19 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Bouwwerken

- 20.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 20.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 20.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 20.1.4 Bij het doen afwijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.1.2 dient de in artikel 18.1.1 opgenomen procedure te worden gevolgd.

20.2 Gebruik

- 20.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 20.2.2 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.
- 20.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 20.2.4 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: *Regels van het bestemmingsplan Kerkrade West I*.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kerkrade,
d.d. 24 november 2010

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1:

Staat van bedrijfsactiviteiten