

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	11
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Tuin	13
Artikel 6	Verkeer	14
Artikel 7	Wonen	15
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	18
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11	Algemene bouwregels	25
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 14	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	29
Artikel 15	Overgangsrecht	29
Artikel 16	Slotregel	30

Bijlage:

Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan 'Sanderbout, herziening Veestraat e.o.' van de gemeente Sittard-Geleen;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.BPSanderboutVeestr-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;

aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen;

afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, dan wel binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak;

beeldbepalende boom

boom, die kenmerkend is voor de omgeving en/of het historische beeld;

beschermd gezicht

een gemeentelijk stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1 sub 1 onder d van de Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012;

bestaande situatie

- a t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw;

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 en het vergroten van een standplaats;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

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

bouwperceel

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

bouwvlak

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

bouwwerk

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

cultuurhistorie

de beschavingsgeschiedenis: de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving. Het betreft het onroerende deel van het cultureel erfgoed, waarin archeologie (bodemarchief), historische geografie (cultuurlandschap), historische stedenbouw, historische groen, architectuur- en bouwhistorie (gebouwen en complexen) worden betrokken;

cultuurhistorische waarde

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

dakbedekking

materiaal waarmee het dak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnen kan komen;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

eengezinswoning

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

erf

een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijke opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens;

erker

een uitbreiding van het hoofdgebouw op de begane grond, geen afzonderlijke ruimte zijnde, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

functie- of bouwaanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels een nadere specificatie ten aanzien van de functies, dan wel bepaalde bouwaanduidingen gelden;

gebouw

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

gebouwde elementen

objecten en bouwwerken met cultuurhistorische waarde, zoals muren, kapellen, kruisen, straatmeubilair en kunstwerken, zoals die zijn aangewezen op de verbeelding en worden beschermd via deze regels;

geleding

onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel.

gevel

het gedeelte dat vanaf de straat zichtbaar is, van plint tot kap; indien de kap vanaf de straatzijde zichtbaar is en bijdraagt aan het totale historisch waardevolle gevelbeeld, valt deze ook onder het begrip gevel; als er sprake is van een zijgevel en deze aan de straat ligt, valt deze ook onder het begrip gevel; met gevel wordt ook aangeduid een gedeelte van de gevel van een bouwblok dat toegerekend kan worden aan de eigenaar van een pand;

geveltype

de wijze waarop de gevel van een gebouw is opgebouwd, onderverdeeld en geled en waardoor gevels zich van elkaar onderscheiden in verschillende typen;

gevelwand

wand bestaande uit een aantal gevels van panden;

historisch waardevolle gevelwand

bijzondere beschermwaardige gevelwand met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere samenhang, schoonheid en/of cultuurhistorische waarde;

historisch waardevolle groenstructuur

een bijzondere beschermwaardige, in de loop der geschiedenis ontstane, (ruimtelijke) opbouw van het groen in een bepaald gebied met een bijzondere samenhang, schoonheid en/of cultuurhistorische waarde;

historisch waardevolle haag

bijzondere beschermwaardige haag met een bijzondere samenhang, schoonheid en/of cultuurhistorische waarde;

historisch waardevolle rooilijn

de aan de straat gelegen grens van de bebouwing, die grotendeels is ontstaan vanuit de historie en van cultuurhistorische waarde is;

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

huishouden

de bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel kunnen vormen, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

kaprichting

de richting waarin het dakvlak of de kap is gebouwd;

kapvorm

De wijze waarop een gebouw is afgedekt;

kleurgebruik

het toepassen van bepaalde kleuren;

maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels een bepaalde maatvoering in acht moet worden genomen;

mantelzorg

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

materiaalgebruik

het toepassen van bepaalde materialen;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub d van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

natuurhistorische waarde

een waarde die wordt toegekend aan karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten, met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, poelen, grachten en vijvers;

omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

onderbouw

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

ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden en andere ondergeschikte dakopbouwen;

ondergronds

beneden het peil;

ornament

niet-zelfstandig decoratief element, dat is aangebracht op een voorwerp of gebouw om dit te versieren;

peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

ruimtelijk historisch beeld

een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan beeld van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit;

ruimtelijk historische belevingswaarde

de mate waarin de gebruiker het verblijf in, of het gebruik van een ruimte of een gebied als historisch kwalitatief ervaart;

ruimtelijke historische structuur

een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan patroon van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit;

seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

verharden van wegen

het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton;

vorste bouwrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwrens;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van ter-inzage-legging van het ontwerpplan;

woning

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

In deze regels wordt mede verstaan onder:

gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

goothoogte van een bouwwerk

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

bouwhoogte van een bouwwerk

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

inhoud van een bouwwerk

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

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

oppervlakte van een bouwwerk

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

horizontale diepte van een bouwwerk

tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil;

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a openbare nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

b groenvoorzieningen en verhardingen;

c overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

d gebouwen;

e bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in artikel 8 en 9 voor de betrokken bestemmingen zijn geregeld, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen;

c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- van erfafscheidingen 2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;

alsmede voor:

- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende:

- e bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouw mogelijkheden die in artikel 8 en 9 voor de betrokken bestemmingen zijn geregeld, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuin;

alsmede voor:

- b water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

- c gebouwen;
d bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in artikel 8 en 9 voor de betrokken bestemmingen zijn geregeld, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan:

- a ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 uitsluitend bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, zijn toegestaan;
- 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste mag bedragen:
 - van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;

- b ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- 1 de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- 2 de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
- 3 de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a voor de realisatie van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m, met in achtneming van de bepaling dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend indien een positief advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is ontvangen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en voet- en fietspaden;
- b pleinen;
- c parkeerterreinen en andere openbare ruimten;
- d markten en evenementen;

met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen;

alsmede voor:

- e speelvoorzieningen;
- f groen, water(lopen) en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- h kunstuitingen;
- i nutsvoorzieningen;
- j overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in artikel 8 en 9 voor de betrokken bestemmingen zijn geregeld, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

6.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van verlichting 6 m;
 - van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 - van kunstuitingen 12 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;

alsmede voor:

- b erven;
- c water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

- d hoofdgebouwen;
- e bijgebouwen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouw mogelijkheden die in artikel 8 en 9 voor de betrokken bestemmingen zijn geregeld, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

7.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 7.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd;
- c de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen een bouwvlak bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 - 1 op de begane grond/eerste bouwlaag 15 m;
 - 2 op de volgende bouwlagen 12,5 m;met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m bedraagt;
- e het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
- f bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;

- g de goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	<u>goothoogte</u>	<u>bouwhoogte</u>
• van aangebouwde bijgebouwen	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,25 m	goothoogte + afstand perceelsgrens, tot maximum van 5 m
• van vrijstaande bijgebouwen	3 m	goothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot maximum van 5 m
• van erfafscheidingen in of achter de vorste bouwgrens	-	2 m
• van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m

- h bouwen ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken is toegestaan mits:
- 1 de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2 de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 - 3 de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
- i op gronden met de aanduiding 'onderdoorgang' mag slechts bebouwing worden opgericht, indien de begane grondlaag vrij blijft van bebouwing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a Onder strijdig gebruik wordt tevens verstaan:
- 1 het gebruik van hoofd- of bijgebouwen voor de uitoefening van een prostitutiebedrijf, dan wel een seks- en/of pornobedrijf;
 - 2 het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.
- b Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf anders dan toegestaan krachtens de regels van dit bestemmingsplan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.3 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b het gebruik beperkt blijft tot de in lid 7.2 onder e t/m g genoemde bouw mogelijkheden voor bijgebouwen;
- c de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

7.4.2 Aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- a de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- b het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- e de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

7.4.3 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1, voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- b het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in de staat van bedrijfsactiviteiten of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- d het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- e geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor archeologisch onderzoek

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

8.2.2 Overige bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in lid 8.2.1 mogen op de in lid 8.1 genoemde gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarde kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 het laten begeleiden van de bodemverstoringende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2, met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.

8.3.2 Toepassing

Een afwijking als bedoeld in lid 8.3.1 wordt verleend, indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

8.3.3 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in lid 8.3.1 wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:

- a het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen of;
- c het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties

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

8.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen van het waterpeil;
- c het 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.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- d er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is verleend;
- e de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;

- c de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1 op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2 wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
- b de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' 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.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor:

- a het behoud, het herstel en de versterking van de aanwezige ruimtelijke historische structuur en het ruimtelijk historische beeld en ruimtelijk historische belevingswaarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht en de hierin aanwezige bebouwing;
- b het behoud, het herstel en de versterking van de karakteristieke hoofdvormen, de geveltypen, de geleding, het materiaal, het kleurgebruik en de ornamenten van gebouwen alsmede het behoud van de historisch waardevolle rooilijn, het herstel en versterken van het ruimtelijk historisch beeld en belevingswaarde van de gevelwand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)';
- c het behoud en herstel van de historisch stedenbouwkundige structuur, het herstel en de versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de belevingswaarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle rooilijn';
- d het behoud, het herstel en de versterking van de ruimtelijke historische belevingswaarden en cultuurhistorische waarden van gebouwde elementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element';
- e het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische en/of natuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduidingen 'beeldbepalende boom', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 tot en met 7 van deze regels, dienen bouwwerken te voldoen aan de volgende regels:

- a nieuwbouw van hoofdgebouwen is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle rooilijn';
- b de voorgevel van een hoofdgebouw welke is gekeerd naar de openbare weg of openbare ruimte mag uitsluitend worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - waardevolle rooilijn' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)';
- c de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)' mogen niet afwijken van de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d de kapvorm en kaprichting van hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)', waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van de bestaande kapvorm en kaprichting;

- e de daken ter plaatse van nieuw te bouwen hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle rooilijn', moeten worden voorzien van een zadeldak evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle rooilijn' ;
- f de schuine daken (vijfde gevel) moeten in geval van vervanging van de dakbedekking worden voorzien van keramische dakpannen;
- g het geveltype en de geleding, het materiaal, het kleurgebruik en de ornamenten van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)' waarvan de gevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van het bestaande geveltype en de bestaande geleding, het bestaande materiaal, het bestaande kleurgebruik en de bestaande ornamenten;
- h het geveltype en de geleding, het materiaal, het kleurgebruik en de ornamenten van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle rooilijn' waarvan de gevel is gekeerd naar de openbare weg, moeten in overeenstemming worden gebracht met het materiaal, het kleurgebruik en de ornamenten van de bestaande belendende bebouwing;
- i de gebouwde elementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element' dienen in de bestaande omvang gehandhaafd te blijven en mogen niet worden gewijzigd;
- j ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur', 'beeldbepalende boom' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, alsmede aan de opbouw en indeling van gevels ten behoeve van behoud en versterking van de historische waardevolle karakteristieke verschijningsvorm van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 9.2.1 sub g mits de wijzigingen betrekking hebben op het opheffen van verstoringen aan deze gevel en de gevel door de wijziging in overeenstemming wordt gebracht met het historische beeld;
- b lid 9.2.1 sub i, voor het veranderen van de als 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element' aangeduide bouwwerken, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden;
- c lid 9.2.1 sub j indien er de cultuurhistorische waarde van de historisch waardevolle groenstructuur, de beeldbepalende boom en/of de historisch waardevolle hagen niet onevenredig worden aangetast.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan een pand of gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze dat de cultuurhistorische waarden worden ontsierd of in gevaar worden gebracht.

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

9.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het verven, verwijderen en wijzigen van verflagen, van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sierdelen van hoofdgebouwen, voor zover deze werkzaamheden ingevolge het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij zijn;
 - 2 het wijzigen van gevels, ramen, deuren, luiken, sieronderdelen en/of dakbedekking van hoofdgebouwen, voor zover daarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 - 3 het bepleisteren, het verwijderen en wijzigen van pleisterwerk van gevels van hoofdgebouwen;
 - 4 het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 - 5 het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
 - 6 het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen' en beeldbepalende boom' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het vellen, rooien of beschadigen van beeldbepalende bomen;
 - 2 het vellen, rooien of beschadigen van historisch waardevolle hagen of groenstructuren;
 - 3 het scheuren van grasland;
 - 4 het aanbrengen van verhardingen.

9.6.2 Toelaatbaarheid

- a Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in lid 9.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

9.6.3 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van lid 9.6.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

- a het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;

- c werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of herstel van de cultuurhistorische, landschaps- of natuurlijke waarden.

9.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in lid 9.1 bedoelde bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouw element' geheel of gedeeltelijk te slopen anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

9.7.2 Toelaatbaarheid

- a Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.7.1 mag alleen worden verleend, indien:
- 1 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, bouw- of cultuurhistorische waarden;
 - 2 de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 3 de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - 4 het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
 - 5 er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de sloopvergunning gerealiseerd zullen zijn.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.7.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

9.7.3 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van lid 9.7.1 geldt niet voor sloopwerkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of die mogen worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

11.1 Percentageregeling

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

11.2 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

- a In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e een gebruik van gronden en bouwwerken voor straatprostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan voor:

- a het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- d het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door:
 - 1 tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 - de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
 - de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2,5 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming 'Verkeer';

- 2 andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
- e het bouwen van gebouwen van openbaar nut, mits:
 - 1 de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Meerdere bestemmingen

Daar waar aan gronden meerdere bestemmingen zijn gegeven, gelden de regels bij die bestemmingen naast elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald.

14.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 tweede lid van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b de invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken;
- g erf- en terreinafscheidingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in het bepaalde onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met die verordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Sanderbout, herziening Veestraat e.o. van de gemeente Sittard-Geleen.

Vaststelling: 17 december 2014