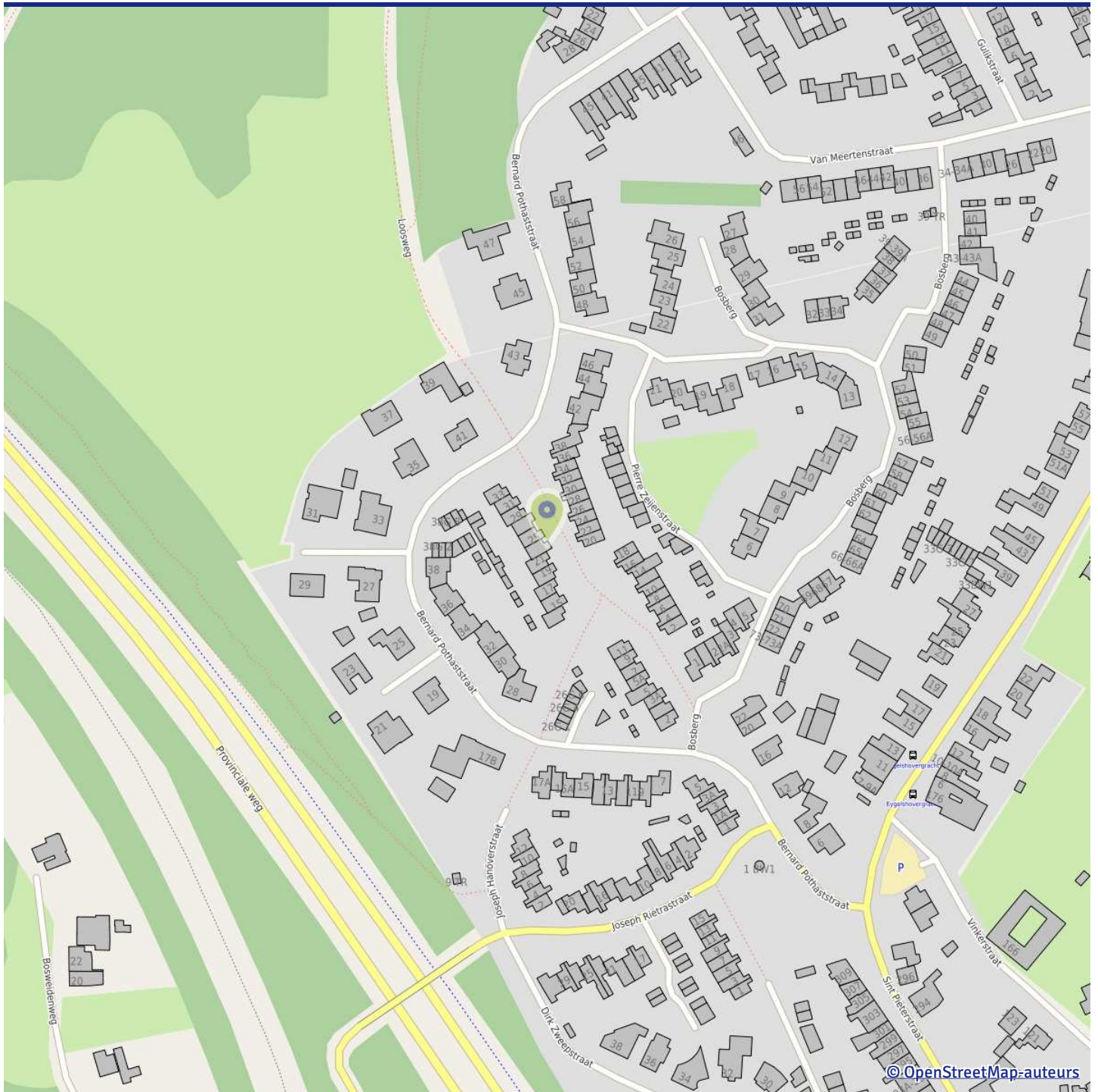


Bestemmingsrapport



Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

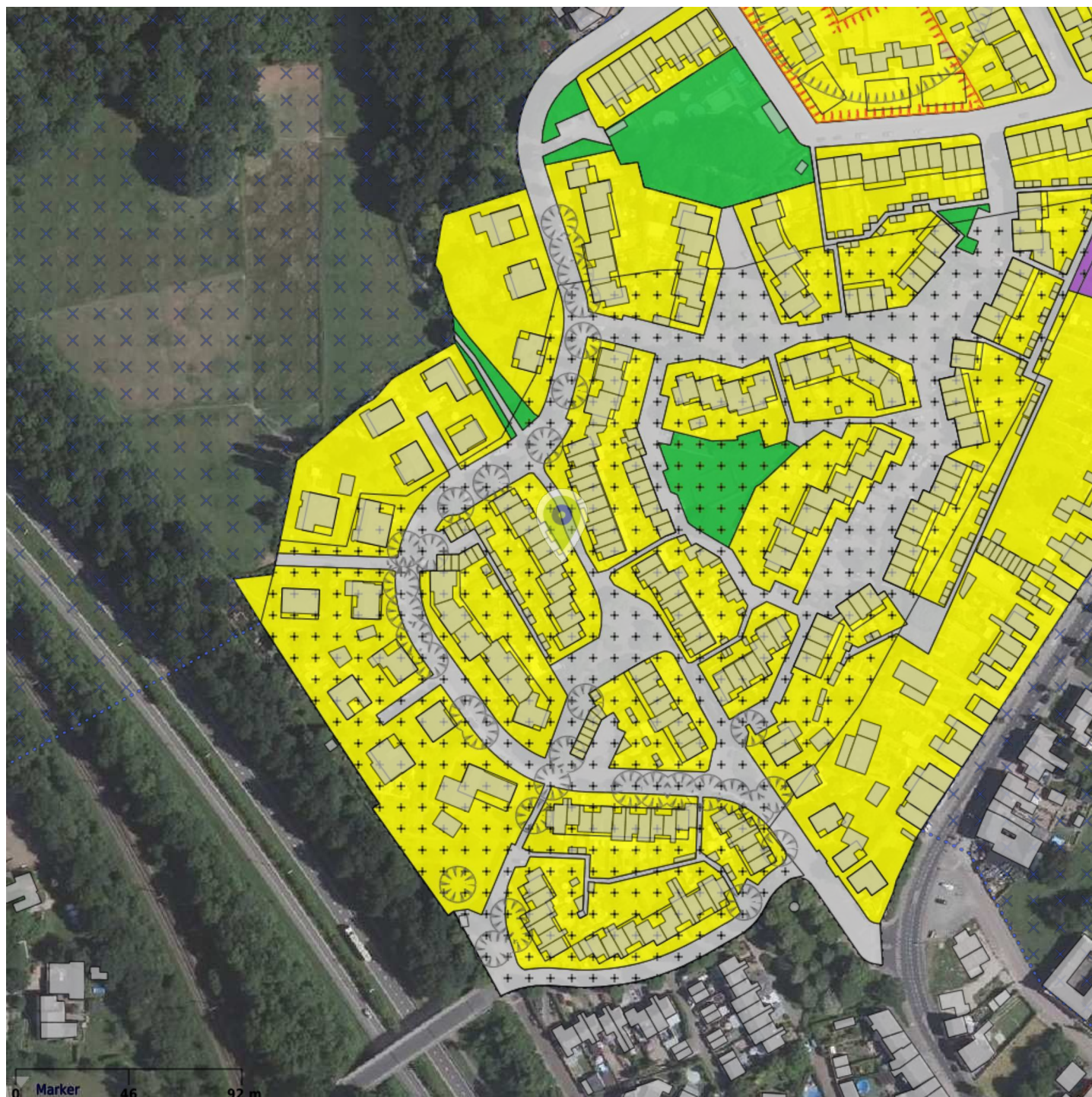
Identificatie gebouw	928100000117262
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	58,0 m ²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	928010000027262
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	144,00 m ²
Adres	Pierre Zeijenstraat 23
Postcode	6464HJ
Plaats	Kerkrade

Bestemmingsplan

Naam plan	Kerkrade Noord
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Kerkrade
IMRO-idn	NL.IMRO.0928.BPKerkradeNoord-Vg01
Datum vastgesteld	15-12-2010
Enkelbestemming	Wonen (art. 12.5.1)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

 Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan

 Besluitgebied overig

Enkelbestemming

 agrarisch

 agrarisch met waarden

 bedrijf

 bedrijventerrein

 bos

 centrum

 cultuur en ontspanning

 detailhandel

 dienstverlening

 gemengd

 groen

 horeca

 kantoor

 maatschappelijk

 natuur

 recreatie

 sport

 tuin

 verkeer

 water

 wonen

 woongebied

 Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

 leiding

 waarde

 waterstaat

 overig

Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 luchtvaartverkeerzone

 vrijwaringszone

 veiligheidszone

 milieuzone

 wro-zone

 wetgevingzone

 reconstructiewetzones

 overige zone

 overig

Funcctieaanduiding

 Functieaanduiding

Bouwvlak

 Bouwvlak

Bouwaanduiding

 Bouwaanduiding

Maatvoering

 Maatvoering

Figuur

 as van de weg

 dwarsprofiel

 gevellijn

 Hartlijn leiding

 relatie

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
 - b detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - c bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 - d dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - e rijksmonumenten, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - f een prostitutiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bordeel';
 - g verkeers- en parkeervoorzieningen;
 - h clusters garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -garageboxen';
 - i groenvoorzieningen;
 - j voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - k openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot hoofdgebouwen geldt het volgende:

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

<i>Bouwlocatie</i>	<i>Bouwtitel</i>	<i>Voorwaarden: o.a.:</i>
bouw woning (onbebouwd perceel)	rechtstreeks	binnen bouwvlak, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw woning ter plaatse van een perceel in een bouwvlak met maximaal 2 bouw- lagen	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inacht- neming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw meergezinswoningen; splitsen woning; bouw meergezinswoningen ter plaatse van een bouwperceel in een bouwvlak met 3 of meer bouwlagen	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met aanduiding drie of meer bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/woningen gelijk is aan aangegeven maximum aantal bouwlagen, en met inacht- neming geldende bouwregels (art. 12.2)
bouw incidentele woning, ter plaats van 'wro- zone - wijzigingsgebied 1' (gaten in/opvulling straatwand)	eventueel via wijzigingsbevoegd- heid (12.8)	binnen nieuw te creëren bouwvlak ten behoeve van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grond- gebonden woning, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: gelijk is aan 1, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
herstructureringslocaties: -Kommerveldln./Laurastr. [16]; -Gulikstr./Russelstr./Bongartsstr.[46]	rechtstreeks	binnen aangeduid bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
<i>Bouwlocatie</i>	<i>Bouwtitel</i>	<i>Voorwaarden o.a.:</i>
herstructureringslocaties: ter plaatse van 'wro- zone - wijzigingsgebied 2': -Burg. Dohmenplein [48]; -Holtskuienstr. [20]; -Van Meertenstr. [20]; -Henckenstr./Terheidenstr. [8]	eventueel via wijzigingsbevoegd- heid (art. 12.8)	in het kader van herstructurering, binnen nieuw te creëren bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)

Bouw meerdere woningen, ter plaatse van 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' (oostzijde R.K kerk Johannes de Doper)	eventueel via wijzigingsbevoegdheid (12.8)	binnen nieuw te creëren bouwvlak(ken), ten behoeve van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen; maximaal 20 reguliere woningen dan wel maximaal 40 zorgwoningen; evenwel slechts indien een extra afname van woningen ter plaatse van de herstructureringslocaties in plangebied is dan wel wordt bewerkstelligd, of in kader van kwaliteitsverbetering, c.q. aantrekkende vraag naar –bijzondere- vormen van wonen; en mits met instemming Regio Parkstad Limburg, en met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)

c de voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet

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 twee 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 perceelsgrens	
grondgebonden; vrijstaand:	6m	3m	
grondgebonden; halfvrijstaand:	5,5m	3m (aan één zijde)	
grondgebonden; aaneengesloten:	5,5m	-	
meergezins; gestapeld:	5,5m	-	

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.

12.2.2 Bijgebouwen

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

a de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;

b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m² 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 3m respectievelijk 25m² 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 8m mag bedragen.

12.2.4 Rijksmonumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geldt het behoud van de ter plaatse bestaande Rijksmonumenten; slechts mag worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting voor woondoeleinden en/of het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- geen wezenlijke verandering wordt gebracht in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;

- de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gehandhaafd.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8m 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 2m bedragen.

12.2.6 Garageboxen

Ten behoeve van het scheppen van overdekte parkeer gelegenheid voor aan- en omwonenden kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' overdekte autostalling worden gerealiseerd. De goothoogte van de ten behoeve van de overdekte autostalling op te richten bebouwing mag maximaal 3m bedragen.

12.2.7 Bouwwerken nabij monumentale bomen

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

12.2.8 Bouwwerken nabij archeologische vindplaatsen

Behoudens bouwwerken met een bebouwingsoppervlak tot maximaal 35m² mogen geen bouwwerken worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', zijnde binnen een straal van 50m vanuit de feitelijke locatie van dergelijke archeologische vindplaats.

12.2.9 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 15 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.

12.2.10 Gebouwen nabij (riool)gemaal

Geen nieuwe gebouwen, daaronder mede begrepen uitbreiding van bestaande gebouwen, ten behoeve van geurgevoelige functies mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone'.

12.2.11 Gebouwen met de aanduiding detailhandel, dienstverlening, bedrijf

Bestaande (hoofd)gebouwen aangeduid met de functies 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'bedrijf' kunnen -in afwijking van het in 12.2.1 bepaalde- ten behoeve en ten dienste van deze functies uitbreiden tot ten hoogste 15% van het bestaande, door aanduidingsgrenzen gevormde aanduidingsvlak.

12.2.12 Bouwwerken binnen vrijwaringszone - straalpad

Voorzover niet reeds in het vorenstaande uitgesloten, mogen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' geen bouwwerken hoger dan 20m worden opgericht.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

12.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 22.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Voorgevel, maatvoering, diepte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a 12.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
- b 12.2.1 onder e, indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken;
- c 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 15m.

12.4.2 Groter bijgebouw

- Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m²;
- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30m diep is dan wel indien het bouw-perceel groter is dan 250m²;
 - b tot een gezamenlijk oppervlak van 120m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m²;
 - c tot een gezamenlijk oppervlak van 130m² indien het bouwperceel groter is dan 750m²;

mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglicht-toetreding 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.

12.4.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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.

12.4.4 Terreinafscheidingsen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.5, teneinde ten behoeve van terreinafscheidingsen 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.

12.4.5 Bouwwerken nabij monumentale boom

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.7, 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 vergunning voorwaarden kunnen verbinden.

12.4.6 Bouwwerken nabij archeologische vindplaatsen

a Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de overige regels geldend voor deze bestemming, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.8 (bouwwerken nabij archeologische vindplaatsen) voor het oprichten van bouwwerken met een groter bebouwingsoppervlak dan 35m² indien:

- is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

b Afwijken kan indien is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:

- het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- de begeleiding van bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

12.4.7 Gebouwen nabij (riool)gemaal

a Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.10 (gebouwen nabij (riool)gemaal), ten behoeve van het oprichten van gebouwen passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregels, voor zover deze gebouwen, c.q. de daarin functionerende functies, geen onacceptabele schade of hinder ondervinden of kunnen ondervinden van het (riool)gemaal.

b Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikellid wordt slechts verleend, nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van het (riool)gemaal; de beslissing met betrekking tot deze vergunning wordt aan de beheersinstantie medegedeeld.

12.4.8 Procedure

Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikellid bedoeld, wordt de in artikel 22.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Wonen

Voorop staat het streven naar behoud van en, via vervangende nieuwbouw of herbouw, kwalitatieve versterking van de woonfunctie. De gronden en opstallen mogen uitsluitend voor dan wel ten dienste van het wonen worden gebruikt. Het wonen is alleen toegestaan in een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op één der straten of pleinen.

12.5.2 Overige functies

a In afwijking van het in 12.5.1. bepaalde, zijn detailhandel, dienstverlening alsmede bedrijven alleen toegestaan ter plaatse waar deze functies zijn aangeduid, evenwel uitsluitend op de beganegrondlaag.

b Nieuwe bedrijven in een aangeduid bedrijfspand zijn slechts toelaatbaar voor zover ze voorkomen onder milieucategorie A en B, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover deze bedrijven niet zijn aan te merken als externe veiligheidsinrichtingen of geluidshinderlijke inrichtingen.

12.5.3 Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut

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.

12.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b het in overwegende mate gebruiken 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.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 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 heeft;
- b geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
- c geen afbreuk doet aan het (woon)karakter van de buurt, in voorkomend geval geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van de bebouwing en geen nadelige invloed heeft 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 Bed and breakfastvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 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 heeft een minimale inhoud van 750 m³, met in acht name van een afwijking van 15%;
- b de voorziening binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- c de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit te betreffen;
- d de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;

e het maximaal aantal personen dat per voorziening gebruikt maakt van bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
g het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast; de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid.

12.6.3 Bedrijfsactiviteiten in een bestaand bedrijfspand

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.2 onder b voor het toelaatbaar stellen van nieuwe, binnen de woonomgeving passende bedrijfsactiviteiten in een bestaand bedrijfspand, voor zover deze qua aard vergelijkbaar zijn met de categorieën A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage van deze regels en mits de te ontplooiën bedrijfsactiviteit:
a gelet op haar situering ten opzichte van de woonbebouwing, het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar aantast; de te ontplooiën activiteit mag, gelet op haar aard, omvang en uitstraling, geen wezenlijke afbreuk doen, hetzij direct hetzij indirect, aan het (woon)karakter van de buurt;
b geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
c geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
d niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
e uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

12.6.4 Procedure

Bij het afwijken van de gebruiksregels als in dit artikel bedoeld, wordt de in artikel 22.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

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

12.7.1 Vergunningplicht beschermzone monumentale bomen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5m 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 oppervlakteverhardingen;
b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,2m;
c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
d het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.

12.7.2 Uitzonderingen

Het hierboven onder 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 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld hierboven onder 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 boom.

12.8 Wijzigingsbevoegdheid

12.8.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse bouwvlakken kunnen worden gecreëerd dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen, mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 12.2.

12.8.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de situering en maatvoering van de ter plaatse gelegen bouwvlakken te wijzigen, daaronder mede begrepen het verwijderen van de bouwvlakken, mits deze wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast in het kader van de uitvoering van de herstructurering, dit ten behoeve van de opwaardering van betreffende woongebieden, en mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 12.2.

12.8.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse bouwvlakken kunnen worden gecreëerd dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen, tot een maximum van twintig woningen, dan wel voor het realiseren van zorgwoningen, tot een maximum van veertig woningen, en mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 12.2.

b Wijziging is alleen toegestaan indien de bouwplannen waarop de wijziging betrekking heeft, passen binnen de regionale afspraken over de verdeling van woningbouw, c.q. dat ter zake van de woningbouwinvulling regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

12.8.4 Specifieke vorm van wonen - garageboxen

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 parkeergelegenheden (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 mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

12.8.5 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel 22.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Vaststellen archeologische waarde

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 blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

15.2.2 Verlenen vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 15.2.1 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.

15.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in 15.2.2 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.

15.2.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in 15.2.3, 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.

15.2.5 Vaststellen archeologische waarde niet nodig

Het bepaalde in 15.2.1 tot en met 15.2.4 is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op:

- a bouwwerken binnen de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 100m².
- b bouwwerken binnen onderhavige dubbelbestemming doch gelegen buiten de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 150m².

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

15.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 0,4m, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, 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.

15.3.2 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in 15.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

15.3.3 Verlenen vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 15.3.2 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.

15.3.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in 15.3.3, 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.

15.3.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in 15.3.4, 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.

15.3.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.3.1 is niet van toepassing indien:

- a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b de werken en/of werkzaamheden:

- worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 15.2.1 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; onder normaal onderhoud wordt tevens verstaan het in hetzelfde leidingentracé vervangen van bestaande ondergrondse leidingen met daarbij behorende bouwwerken;

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 50m, met een diepte tot 1,5m.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

15.4.1 Waarde archeologie

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.

15.4.2 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel 22.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

15.5 Voorrangsbepaling

15.5.1 Voorrang met betrekking tot enkelbestemmingen

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

15.5.2 Voorrang met betrekking tot dubbelbestemmingen

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 - Gas	13	5
Leiding - Riool	14	6
Waarde - Archeologie	15	1
Waarde - Cultuurhistorie	16	2
Waterstaat - Waterbergingsgebied	17	4
Waterstaat - Waterlopen	18	3

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte gebouw (omtrek)

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Oppervlakte

Aantal m2 van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.