

Regels

behorende bij het bestemmingsplan

Keizerstraat-Venbergseweg

Inhoudsopgave

1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Woongebied	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 6	15
3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 12	Algemene procedureregels	20
Artikel 13	Overige regels	20
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 14	Overgangsrecht	22
Artikel 15	Slotregel	22

Bijlagen

- Bijlage A Landschappelijke kwaliteitsverbetering, Keizerstraat-Venbergseweg, Dommelen, NieuwBlauw, documentnaam: 20231130-VLW010-LAND KV-DOCX-1c 30-11-2023
- Bijlage B Stedenbouwkundig plan Keizerstraat-Venbergseweg, Gemeente Valkenswaard, november 2023

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "Keizerstraat-Venbergseweg" met identificatienummer 'NL.IMRO.0858.BPkeizerstrvenbweg-ON01' van de gemeente Valkenswaard;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentverzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.7 achterperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de achterzijde van het bouwvlak is gelegen en het zijdelingse verlengde daarvan, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijf:

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

1.10 bestaand:

- a. ten aanzien van bouwwerken:
een bouwwerk, dat:

1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
 2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- b. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

1.23 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel;

1.24 Detailhandel

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

1.25 Dienstverlening

Het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.29 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of logies. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1 tot en met Horeca 4 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare horecasoorten:

- *Horeca 1*
vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;
- *Horeca 2:*
vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions;
- *Horeca 3:*
vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;
- *Horeca 4:*
vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische dranken zoals bars, cafés, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

1.30 kamerverhuur:

De verhuur van een woning of woongebouw waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kookgelegenheid, badkamer en toilet;

1.31 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.32 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen/ installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;

1.33 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-detailhandel) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.34 ondergeschikte horeca:

horeca als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca-activiteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.35 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

1.37 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil:

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken:
het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- b. bij bestaande gebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;

1.39 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.40 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in

combinatie met elkaar;

1.41 twee-aaneengebouwde woning:

een woning waarbij het hoofdgebouw aan één zijde een gemeenschappelijke wand heeft met het naastgelegen bij- of hoofdgebouw van een andere woning;

1.42 voorgevelrooilijn:

de naar het openbaar gebied toegekeerde bouwgrens en het verlengde van die grens;

1.43 vrijstaande woning:

een woning waarbij het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met een bij- of hoofdgebouw van een andere woning;

1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.45 werk:

een constructie geen gebouw zijnde;

1.46 wonen:

gebruik van een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden;

1.47 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.48 zijperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de zijkant van het bouwvlak is gelegen, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidingsen en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

2.7 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 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;

2.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

2.10 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. bermen;
- c. water en waterberging;
- d. speelvoorzieningen;
- e. ecologische voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. voet- en fietspaden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemmingen met een maximale hoogte van 5 meter.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- b. tuinen en erven;
- c. wegen, straten en pleinen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- f. bermen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. in- en uitritten;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. woningen mogen gebouwd worden in de typologie 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' waarbij geldt dat:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. Uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag in afwijking van het voorafgaande onder d., de bouwhoogte voor een oppervlakte van maximaal 40% van het hoofdgebouw afwijken tot een maximale bouwhoogte van 7 meter.
- f. hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een dakhelling tussen de 20° en 45°;
- g. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag in afwijking van het voorafgaande onder f, de dakhelling 0° bedragen;
- h. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag

1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 3 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen niet minder bedragen dan 3 meter aan één zijde;
- j. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen;
- k. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
1. bij een perceelsgrootte tot en met 150 m²: maximaal 65%;
 2. bij een perceelsgrootte tot 400 m²: maximaal 35%
 3. bij een perceelsgrootte groter dan 400 m²: maximaal 25%
- l. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt:
1. bij woningen in de typologie 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' tenminste 3 meter;
 2. bij woningen in de typologie 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' tenminste 1 meter;

4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. het maximum bebouwingspercentage van het zij- en achterperceel, bedraagt:
1. bij een zij- en achterperceeloppervlak < 190 m²: 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 2. bij een zij- en achterperceeloppervlak >= 190 m² en < 400 m²: 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
 3. bij een zij- en achterperceeloppervlak >= 400 m²: 25%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m² bedraagt;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- f. de minimumafstand achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter.

4.2.3 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
1. erfafscheidingen, waarbij geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter bedragen en voor de voorgevellijn maximaal 1 meter;
 2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 4.2.2 overeenkomstig van toepassing.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde:

- a. in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verlaagd tot 0 graden (plat dak) ofwel wordt verhoogd tot maximaal 80 graden;
- b. in lid 4.2.1 onder e en toestaan dat de afstand tot de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel van een woning in de typologie 'vrijstaand' en/of 'twee-aaneen' minder bedraagt dan 3 meter;
- c. in lid 4.2.1 onder h en toestaan dat de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens van een woning in de typologie 'vrijstaand' en/of 'twee-aaneen' minder bedraagt dan 3 meter;

- d. in lid 4.2.4 onder a en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het bij de woning behorende erf niet meer mag bedragen dan 5 meter;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden;
- van de aangrenzende gronden.

4.4 Nadere eisen

4.4.1 Nadere eisen stedenbouwkundig plan

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in het belang van de realisering van het stedenbouwkundig plan zoals vastgelegd in bijlage B 'Stedenbouwkundig plan Keizerstraat-Venbergseweg'.

4.4.2 Nadere eisen ten behoeve van het voorkomen van een onevenredige aantasting

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw indien deze meer dan 6 meter bedraagt;
- b. de locatie en ligging van de woning op het perceel.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m² bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

4.5.2 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening,
 - 2. kamerverhuur, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon,
 - 3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van de gronden of bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan aan-huis-verbonden beroepen;

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Een op grond van lid 4.1 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien binnen 3 jaar na verlenen van de omgevingsvergunning voor activiteit bouwen het bouwperceel landschappelijk is ingepast conform het als bijlage A bij de planregels bijgevoegde 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering, Keizerstraat-Venbergseweg, Dommelen', en in stand wordt gehouden.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing en verharding overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien een waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken m.b.t. aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- h. er geen reclame-uitingen in de tuin of aan het pand geplaatst worden die hoger zijn dan 1 meter en een grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en er geen sprake is van lichtreclame.

4.6.2 Afwijken m.b.t. voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.3 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage A andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage A opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald, zulks ter beoordeling door het college van B&W;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.6.3 Afwijken m.b.t. voorwaardelijke verplichting waterberging

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.4 indien de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (Gebied met een lage archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

5.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

5.3 Verstoringsregels

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 5.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 5.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- a. bouwwerken;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en
- c. werkzaamheden over een oppervlakte van 25.000 m² of meer.

5.3.2 Toepassingsbereik verbod

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- a. het bouwen;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- k. alsmede het verlagen van het waterpeil.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

5.5 Uitzonderingen

Het in lid 5.3 gestelde verbod geldt niet:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
 2. bestaande bestratingen;
 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerking-treding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 5.6.1;
- f. indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

5.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

5.6.2 Verstoringsverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 5.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

5.6.3 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 50%, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;
- b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
- c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
 1. 4,20 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
 2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere weggedelen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksregels

8.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Strijdig gebruik

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

1. seksinrichtingen;
2. kamerverhuur, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overig - in verordening toe te voegen stedelijk gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - in verordening toe te voegen stedelijk gebied' maken de desbetreffende gronden deel uit van het stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

9.2 Overig - in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied' maken de desbetreffende gronden geen deel meer uit van het gemengd landelijk gebied, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het be-
loop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover
zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering
noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10%
bedragen;
- b. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van af-
stand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde
oppervlakten, alsmede van bouw- en goothoogte van gebouwen met ten hoogste
10%;
- c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het
(weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het
openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits
deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte
dan 3 meter hebben;
- d. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze
bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen grotere bouwhoogte dan
3 meter hebben;
- e. het oprichten van liftschachten en trappenhuisen als onderdeel van het hoofdge-
bouw tot maximaal 1 meter boven de toegelaten bouwhoogte voor het hoofdge-
bouw;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecom-
municatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van
openbare aard, mits de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder
en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maxi-
maal 5 meter bedraagt;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden di-
rect nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;

- i. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Geringe overschrijdingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van geringe overschrijdingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde overschrijdingen niet meer dan 10% bedragen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot het stellen van een nadere eis, zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van twee weken voor eenieder ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt van tevoren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
- c. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het voornemen tot het stellen van een nadere eis schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 *Bouwregels, gebruiksregels en laden/lossen*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard', dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- b. In het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard', dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van het moment van functiewijziging.
- c. Indien bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Hierbij dient te worden

- voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard', dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard', dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
 - e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

13.1.2 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 indien het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor ontheffing van de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard', dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 plan, 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 bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10%.
- c. Lid a 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.

14.2 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, bedoeld in lid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, 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.
- d. Lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Keizerstaat-Venbergsesweg'.