

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Tuin	7
Artikel 4 Verkeer	9
Artikel 5 Wonen	10
Artikel 6 Waarde – Archeologie 2	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8 Algemene bouwregels	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 12 Algemene procedureregels	18
Artikel 13 Overige regels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs - en slotregels	20
Artikel 14 Overgangsrecht	20
Artikel 15 Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hofstraat 14, Valkenswaard' met identificatienummer NL.IMRO.0858.BPhofstraat14-VA01 van de gemeente Valkenswaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) 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.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bestaand(e situatie):

- 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 bouwvergunning, waarvoor de bouwaanvraag 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.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 cultuurhistorische waarde:

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

1.24 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg.

1.25 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

één 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.

1.30 horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening.

1.31 huishouden:

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

1.32 kamerverhuur:

de verhuur van onzelfstandige woonruimte.

1.33 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund.

1.34 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.

1.35 nutsvoorzieningen:

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

1.36 overig bouwwerk:

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

1.37 overkapping:

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

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 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.

1.42 werk:

een constructie geen gebouw zijnde.

1.43 Wonen:

gebruik van een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden;

1.44 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.

1.45 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 de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.2 bebouwd oppervlak 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 verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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, balkonafscheidingsmuren en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen.

2.7 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.

2.8 lengte, breedte en diepte van een gebouw

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 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. in- en uitritten;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming en bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers) gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- c. de maximale aanbouwdiepte aan de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1,5 meter;
- d. de breedte van de aanbouw bedraagt maximaal 2/3 deel van de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erfafscheidingen kennen een maximale bouwhoogte:
 1. van 1 meter;
 2. van 2 meter voor zover gelegen op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet grenzend aan de openbare weg;
- b. voor overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 2. de maximale oppervlakte per bouwperceel bedraagt 20 m²;
 3. de overkapping is minimaal 1 meter gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. voor vlaggenmasten geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken m.b.t. de dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1, lid b, voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.2 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen tot 1,5 meter achter voorgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, lid a, sub 1 voor het bouwen van erfafscheidingen gelegen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en 1 meter daarachter, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter, mits:

- a. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- b. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.3 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, lid a, sub 1 voor het bouwen van erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg tot een maximale bouwhoogte van 2 meter, mits:

- a. de erfafscheiding gebouwd wordt op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.4 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen vóór de voorgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, lid a, sub 1 voor erfafscheidingen gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, mits:

- a. het af te scheiden perceel een breedte heeft van ten minste 35 meter;
- b. het bouwwerk een transparantie heeft van ten minste 75%;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding - carport': een carport;
- met de daarbij behorende:
- f. gebouwen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - h. evenementen;
 - i. geluidwerende voorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. Fietsenstallingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop- en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- b. Overkappingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport', met dien verstande dat:
 - 1. het bebouwingspercentage 100 bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- c. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroep;
- d. behoud van cultuurhistorische waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de noklijn van hoofdgebouwen loodrecht op de naar de weg gekeerde bouwgrens geprojecteerd te worden.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en op het zij- en achterperceel. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen op het zijperceel en/of achterperceel gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken, overkappingen en zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel;
- b. bij gestapelde woningen mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages, bergingen en overkappingen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak 100 bedraagt;
 2. de maximale goothoogte 3 meter bedraagt;
 3. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- c. het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel, met inbegrip van (niet overdekte) zwembaden, bedraagt bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen:
 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;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- e. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- g. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- h. de minimum afstand van een zijaanbouw en bijgebouw achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter.

5.2.3 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 de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 5.2.2 overeenkomstig van toepassing.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken m.b.t. afstand t.o.v. de bouwgrens

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 lid a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:

- a. de vormgeving van de straatwand, gezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de van de weg afgekeerde bouwgrens niet wordt overschreden.

5.3.2 Afwijken m.b.t. de dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 lid g voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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.

5.4.2 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;
 3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 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.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (Gebied van archeologische waarde) 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.

6.2 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.

6.3 Verstoringsregels

6.3.1 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 6.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 6.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- a. bouwwerken;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en
- c. werkzaamheden
- d. over een oppervlakte van 100 m² of meer.

6.3.2 Toepassingsbereik verbod

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of groundbewerkingen 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;

alsmede het verlagen van het waterpeil.

6.4 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.

6.5 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 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 inwerkingtreding 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 6.6.1.
- f. indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

6.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.3 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.

6.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.6 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.

6.6.2 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 6.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

6.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.6 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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 wegdelen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksregels

9.1.1 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 doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevings-vergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. 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;
- c. 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;
- d. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten bouwhoogte voor het hoofdgebouw;
- e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- h. 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

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor geringe afwijkingen 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 afwijkingen niet meer van 10% bedragen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eis

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 een ieder ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt van te voren 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 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, 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, 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, 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, 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.

Hoofdstuk 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 kan worden gebouwd 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hofstraat 14, Valkenswaard'.