

Woning Hobbelrade 65a-b Spaubeek

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Wonen	15
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	18
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 11 Algemene procedureregels	28
Artikel 12 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 13 Overgangsrecht	31
Artikel 14 Slotregel	32
Bijlage	33
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woning Hobbelrade 65a-b Spaubeek' met identificatienummer NL.IMRO.0888.BPHOBBELRADE65AB13-ON01 van de gemeente Beek;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woning Hobbelrade 65a-b Spaubeek', met het projectnummer 13BROTE083;

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 de gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, voorkomende in de als bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

1.7 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingsoppervlak:

een op de verbeelding met een bebouwingsgrens omsloten grondoppervlak;

1.11 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.14 bestaand gebruik:

het als zodanig op de verbeelding aangegeven gebruik, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op basis van een afgegeven omgevingsvergunning is toegestaan;

1.15 bestaande bebouwing:

de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden c.q. is gebouwd;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen en 4,50 m voor andere gebouwen;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 bijgebouw:

een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop en te huur aanbieden waaronder mede begrepen het uitstallen ter verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan degenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.28 gebouw:

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

1.29 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen ter aanwending in een ander bedrijf;

1.30 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat dan wel ten hoogste twee geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid moet worden beschouwd;

1.31 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;

1.32 landschappelijke waarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische, visueel-ruimtelijke waarden en natuurlijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.33 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

1.34 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, hydrologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.35 nieuwbouw:

het realiseren van een hoofdgebouw op een perceel waar voorheen geen hoofdgebouw aanwezig was;

1.36 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.37 ondergronds:

beneden peil;

1.38 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.39 overig bouwwerk:

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

1.40 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;

1.41 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.42 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Waarbij geldt dat:

Voor de woningen die boven de straat liggen, als definitie van 'peil' geldt: het aansluitende afgewerkte maaiveld te worden aangehouden en voor woningen op of aan een hellend terrein als definitie van 'peil' geldt: het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte;

1.45 selectiebesluit:

een archeologisch inhoudelijke afweging na een onderzoeksfase over eventuele archeologische vervolgstappen;

1.46 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 ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

1.48 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld;

1.49 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.50 tuin:

gronden bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten gelegen tussen het op hetzelfde bouwperceel aanwezige hoofdgebouw en het openbaar gebied;

1.51 vervangende nieuwbouw:

het realiseren van een hoofdgebouw ter vervanging van en ter plaatse van een bestaand hoofdgebouw;

1.52 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.53 woning:

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

1.54 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

De kortste afstand tussen de (zijdelingse) bouwperceelgrenzen en enig punt van de op dat bouwperceel voorkomende bouwwerken.

2.1.2 De afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.1.3 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.4 De 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.

2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.6 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

Horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.8 De vloeroppervlakte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren over alle bouwlagen.

2.1.9 De breedte van een bouwperceel:

Tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg danwel gemeten in de bouwgrens, indien een bouwgrens staat aangeduid.

2.1.10 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:

De oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke bouwdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fietsvoetpaden;
- c. aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. tuinen en erven;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Woningen

Regels met betrekking tot woningen:

- a. er is één vrijstaande woning toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- c. de inhoud per grondgebonden woning mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat gebouwen in één bouwlaag tot in de perceelsgrens mogen worden opgericht.

3.2.3 Bijgebouwen

Regels met betrekking tot bijgebouwen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- d. de totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen, met uitzondering van de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen tussen de weg en enige gevel van een gebouw die maximaal 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen voor de openbare verlichting en vlaggenmasten mag maximaal 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van antennes en antennemasten mag maximaal 12,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid.
- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 11.1 van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - 1. in de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
 - 2. aan het woonkarakter in de omgeving geen afbreuk wordt gedaan;
 - 3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - 4. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Een praktijkruimte is uitsluitend op de begane grond toegestaan.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1 meer in het bijzonder:

- a. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
- b. aan huis gebonden bedrijven;
- c. voor detailhandel en groothandel;
- d. voor transport- en/of garagebedrijven;
- e. voor (straat)prostitutie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

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

- a. artikel 3.1 onder c voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep buiten het bouwvlak met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 35 m² van de oppervlakte van deze gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
 - 2. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig wordt of kan worden beïnvloed;
 - 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonklimaat ontstaan of kunnen ontstaan;
- b. artikel 3.4.2 onder b voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief het bijbehorende bijgebouw tot een maximum van 35 m² als zodanig mag worden gebruikt;
 - 2. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - 4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein, welke onlosmakelijk verbonden en ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of ambacht.

3.5.2 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het centrummilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het bepaalde in 4.2.1 is niet van toepassing op:

- a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
- b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

4.3.2 Afwegingskader

Een in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

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

4.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,30 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

4.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

4.4.3 Afwegingskader

Een in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het bepaalde in artikel 5.2.1 is niet van toepassing op:

- a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

5.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

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

5.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,30 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

5.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

5.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- c. voor het plaatsen van kampeerwagens, caravans, kampeerauto's, kampeertenten en vaartuigen, tenzij het betreft de stalling van één van dergelijke onderkomens per perceel en behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van gronden;
- d. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

7.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning) is vereist, deze is verleend.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied mergelland

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied mergelland' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de Omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Mergelland van toepassing.

8.1.2 Bouwregels

Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig wordt verminderd.

8.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels afgeweken kan worden middels een omgevingsvergunning, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 %;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.
- c. voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemmingen, Waarde- Archeologie 1, Waarde - Archeologie 3, bepaalde in de artikelen betreffende afwijken van de bouwregels 4.3 en 5.3 in acht worden genomen;
- d. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- e. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- f. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

9.2 Afwegingskader

Een in 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 10.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen , naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

11.2 Wijziging

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woning Hobbelrade 65a-b Spaubeek'.

Bijlage

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE		
	nummer					
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW				
011, 012, 013, 016	-	Tuinbouw:				
011, 012, 013	-	- bedrijfsgebouwen	30	2		
011, 012, 013	-	- kassen zonder verwarming	30	2		
011, 012, 013	-	- kassen met gasverwarming	30	2		
10, 11	-					
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN				
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	30	2		
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	30	2		
14	-					
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT				
141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2		
16	-					
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.				
162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2		
58	-					
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA				
581	-	Uitgeverijen (kantoren)	10	1		
18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2		
1814	A	Grafische afwerking	10	1		
1814	B	Binderijen	30	2		
1813	-	Grafische reproductie en zetten	30	2		
1814	-	Overige grafische activiteiten	30	2		
26, 27, 33	-					
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.				
293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	2		
26, 32, 33	-					
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN				
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2		
41, 42, 43	-					
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID				
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	30	2		
47, 47	-					
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS				
451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2		
45204	B	Autobekleiderijen	10	1		
47	-					
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN				
952	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1		
4778	-	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	10	1		
77	-					
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN				
772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2		
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-					
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING				
74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2		
59	-					
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE				
85521	-	Dansscholen	30	2		
96	-					
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING				
96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	2		
96013	A	Wasverzendinrichtingen	30	2		
96013	B	Wasserettes, wassalons	10	1		
9602	-	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1		
9603	0	Begrafenisondernemingen:		1		
9603	1	- uitvaartcentra	10	1		
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1		