Bestemmingsplan
Heerlerbaan

Gemeente **Heerlen**

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 26 februari 2008, RO
Nr. 2008/7006

Mij bekend,
De secretaris van de provincie

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Voorschriften

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE
RAAD DER GEMEENTE HEERLEN
BIJ BESLUIT VAN 6 november 2007
MIJ BEKEND,
DE SE

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Inhoudsopgave van de voorschriften

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN 1

Artikel 1 Begripsomschrijvingen 1
Artikel 2 Wijze van meten 6
Artikel 3 Andere wettelijke bepalingen 6

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 7

Artikel 4 Het gebruik van gronden en bouwwerken 7
Artikel 5 Strafrechtelijke bepaling 7
Artikel 6 Samenloop bestemmingen (primaire en secundaire bestemming) 7
Artikel 7 Ondergronds bouwen 8
Artikel 8 Monumenten 8
Artikel 9 Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek 8
Artikel 10 Bouwen binnen hindercirkel LPG 8

HOOFDSTUK 3 VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMINGEN 9

Afdeling 1 Bestemmingscategorie Woondoeleinden 9
Artikel 11 Wonen W(a) (aaneengesloten woningen) 9
Artikel 12 Wonen W(s) (gestapelde woningen) 11
Artikel 13 Wonen W(v) (vrijstaande woningen) 12
Artikel 14 Wonen W(v/a) (vrijstaande en/of aaneengesloten woningen) 13
Artikel 15 Wonen W(ab) (autoboxen) 14

Afdeling 2 Bestemmingscategorie Centrumdoeleinden 15
Artikel 16 Centrumvoorzieningen C 15
Artikel 17 Detailhandel Dh 16
Artikel 18 Kantoren K 17

Afdeling 3 Bestemmingscategorie Bedrijfsdoeleinden 18
Artikel 19 Bedrijven B 18

Afdeling 4 Bestemmingscategorie Maatschappelijke Doeleinden 19
Artikel 20 Maatschappelijke voorzieningen M(ma) (multifunctionele accommodatie) 19
Artikel 21 Culturele voorzieningen Mc(b) (bibliotheek) 20
Artikel 22 Gemeenschapsvoorzieningen Mg(g) (gemeenschapshuis) 21
Artikel 23 Gemeenschapsvoorzieningen Mg(s) (scouting) 22
Artikel 24 Nutsvoorzieningen Mn 23
Artikel 25 Nutsvoorzieningen Mn(w) (watertoren) 24
Artikel 26 Religieuze voorzieningen Mr 25
Artikel 27 Religieuze voorzieningen Mr(k) (kapel) 26
Artikel 28 Onderwijsvoorzieningen Ms 27
Artikel 29 Onderwijsvoorzieningen Ms(k) (kinderdagverblijf) 28
Artikel 30 Medische voorzieningen Mm 29

Afdeling 5 Bestemmingscategorie Agrarische Doeleinden 30
Artikel 31 Agrarisch bedrijf Ab(b) 30
Artikel 32 Agrarisch gebied Ag(l/n) (landschappelijke en/of natuurlijke waarden) 31

Afdeling 6 Bestemmingscategorie Recreatieve Doeleinden 33
Artikel 33 Dagrecreatie Rd(st) (speeltuin) 33
Artikel 34 Sportieve recreatie Rs(s) (sporthal) 34
Artikel 35 Verblijfsrecreatie Rv(v) (volkstuinen) 35

Afdeling 7 Bestemmingscategorie Natuur en Landschap 36
Artikel 36 Natuur N 36

Afdeling 8 Bestemmingscategorie Verkeer en Verblijf 38
Artikel 37 Wegverkeer Vw 38
Artikel 38 Verblijfsdoeleinden Vb 39
Artikel 39 Verblijfsdoeleinden Vb(v/f) (voetpad/fietspad) 40
Artikel 40 Verblijfsdoeleinden Vb(v) (voetpad) 41
Artikel 41 Verblijfsdoeleinden Vb(p) (parkeerterrein) 42

Afdeling 9 **Bestemmingscategorie Diverse doeleinden** **43**
Artikel 42 Erf E 43
Artikel 43 Groen G 44
Artikel 44 Tuin T 45
Afdeling 10 **Primaire Bestemmingen** **46**
Artikel 45 Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone) 46

HOOFDSTUK 4 SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN 47

Artikel 46 Algemene wijzigingsbevoegdheid 47
Artikel 47 Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen 48
Artikel 48 Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken 48
Artikel 49 Vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen 49
Artikel 50 Nadere eisen 49
Artikel 51 Anti-dubbeltelbepaling 49
Artikel 52 Overgangsbepaling 50
Artikel 53 Citeertitel 50

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 ***Begripsomschrijvingen***

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Plan
Het bestemmingsplan **Heerlerbaan** van de gemeente Heerlen;

Plankaart
De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen, genummerd **33.283/1, 33.283/2, 33.283/3, 33.283/4 en 33.283/5,** waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

Agrarisch bedrijf
Een volwaardig bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee;

Bebouwing
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, niet zijnde gebouwen;

Bebouwingspercentage
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

Bedrijf
(inrichting voor) de uitoefening van een bepaalde tak van industrie, handel of verkeer;

Bedrijfsgebouw
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

Bedrijfswoning
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw op het terrein, noodzakelijk is;

Bedrijvenlijst
Lijst van bedrijven die zijn toegestaan op de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden B;

Beroep aan huis
De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

Bestemmingsgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak
Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;

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

Bouwgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

Bouwvlak
Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;

Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

Centrumvoorzieningen
Verzamelbegrip voor de bestemmingen detailhandel, dienstverlening, kantoren, wonen en horeca;

Consumentverzorgend beroep
Het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een beroep aan huis, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie;

Detailhandel
Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Dienstverlening
- **commerciële dienstverlening**
  het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd;
- **publieke dienstverlening**
  het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken;

Diepte van een gebouw
- **horizontale diepte**
  de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- **verticale diepte**
  de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

Functiescheidingslijn
Een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen gedeelten van een bouw- en/of bestemmingsvlak, waarop verschillende functies zijn toegestaan;

Gebouw
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Het onderstaande onderscheid in hoofdgebouw en bijgebouw is uitsluitend van toepassing op gebouwen in de bestemming "wonen" en "erf`":
- **hoofdgebouw**
  een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel;
- **bijgebouw**
  een gebouw, behorende bij en naar aard en functie ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Hoogtescheidingslijn
Een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

Horecabedrijf
Een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, niet zijnde een seksinrichting;

Kap
Een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

Peil
- **voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst**
  de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- **in andere gevallen**
  de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van prostitutie zijn in ieder geval de volgende gebiedstyperingen relevant:

- **woonbuurt**
  Een gebied, ten minste bestaande uit 10 of meer aaneengesloten bouwpercelen met daarop woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;
- **maatschappelijke voorziening**
  op het gebied van openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of daarmee gelijk te stellen doeleinden;

Prostitué(e)
Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

Seksinrichting
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden;

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan
Een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub en erotische massagesalon, een privé-huis, een sadomasochisme-inrichting, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

Publieksbalie
Publieke dienstverlening aan de burger;

Raamprostitutie
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

Thuisprostitutie
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e);

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

Escortbedrijf
Een bedrijf, dat bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

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

Vestigingsbeleid prostitutie
Het beleid neergelegd in de nota "Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen" door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 21 juni 2000, herzien bij besluit d.d. 27 juli 2004;

Showroom
Een gebouw dat dient voor de uitstalling van goederen ten behoeve van detail- en/of groothandel;

Volkstuin
Grond waarop anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld voor genoegen van en voornamelijk ten eigen gebruik;

Winkel
Een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk bedoeld is om te worden gebruikt voor de detailhandel;

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

Woongebouw
Een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

Woonhuis
Een gebouw dat één woning bevat dan wel twee of meer naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

WRO
Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2 ***Wijze van meten***

1. Bij de toepassing van deze voorschriften en de uitleg van de plankaart wordt als volgt gemeten:
   a. **de lengte, breedte en diepte van een gebouw:**
   tussen (de lijnen die kunnen worden getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
   b. **de oppervlakte van een gebouw:**
   tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
   c. **de (bouw-)hoogte van een bouwwerk**:
   vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet worden meegerekend;
   d. **de goothoogte van een bouwwerk:**
   verticaal vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat bij een zadeldak respectievelijk een lessenaarsdak het hoogste punt van de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten. Indien een terugliggende opbouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte;
   e. **de dakhelling:**
   de helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 3 ***Andere wettelijke bepalingen***

Voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 4 ***Het gebruik van gronden en bouwwerken***

Strijdig gebruik gronden of bouwwerken

1. Het is verboden om de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Strijdig gebruik prostitutie

2. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken:
   - voor straatprostitutie;
   - als seksinrichting;
   - sekswinkels, behoudens in opstallen waarin krachtens de bestemming detailhandel mogelijk is en die zijn gelegen op een afstand van 250 meter of meer van woonbuurten en maatschappelijke voorzieningen van onderwijskundige of godsdienstige aard, zoals scholen en kerken.

Strijdig gebruik ondergrondse bebouwing

3. Het is verboden om ondergrondse bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het bij de bestemming toegestane gebruik of parkeren.

Vrijstelling verbod ('toverformule')

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en lid 2, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet om dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Procedure vrijstelling

5. Ten aanzien van de vrijstelling, bedoeld in lid 3, zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 5 ***Strafrechtelijke bepaling***

Strafbaarstelling van:
gebruik,
landschappelijk +natuur,
natuur,
hoogspanningslijn,

Overtreding van het bepaalde in:
a. artikel 4, eerste, tweede en derde lid,
b. artikel 32, derde en vierde lid,
c. artikel 36, derde en vijfde lid,
d. artikel 45, tweede en vierde lid,
is een strafbaar feit waarbij de bepalingen als bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

Artikel 6 ***Samenloop bestemmingen (primaire en secundaire bestemming)***

Indien in het plan expliciet wordt bepaald dat er voor bepaalde gronden een primaire en een secundaire bestemming geldt, dan is het gebruik van de gronden overeenkomstig de voorschriften omtrent de secundaire bestemming slechts toegestaan indien en voor zover daarmee de primaire bestemming wordt gerespecteerd.

Artikel 7 ***Ondergronds bouwen***

Bouwvoorschriften

1. Ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht met een hoogte van maximaal 3,50 meter per bouwlaag en met een maximum van twee ondergrondse bouwlagen. De betreffende gebouwen mogen maximaal 1,50 meter boven peil worden gebouwd.

Gebruiksvoorschriften

2. De ondergrondse gebouwen, bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de ingevolge het plan aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

Artikel 8 ***Monumenten***

Rijksmonumenten

1. De bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als rijksmonument, zijn beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988.

Bouwvoorschriften rijksmonumenten

2. Voor de bouwwerken, bedoeld in lid 1, geldt dat slechts mag worden gebouwd indien en voorzover noodzakelijk voor de inrichting overeenkomstig de ingevolge het plan aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, met inbegrip van het behoud en herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:
   a. er geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan de karakteristieke bebouwing, en
   b. de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn moeten worden gehandhaafd.

Artikel 9 ***Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek***

1. Bij de oprichting van gebouwen en bouwwerken dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden.

2. Het gemeentelijk bodembeheerplan is toetsingskader in dezen.

Artikel 10 ***Bouwen binnen hindercirkel LPG***

Daar waar op de plankaart een hindercirkel L.P.G. is aangegeven, is op de gronden gelegen binnen deze grenzen geen woningbouw (waaronder bedrijfswoningen) mogelijk voor zolang en voor zover deze hinder niet is opgeheven respectievelijk ontheffing is verkregen.

HOOFDSTUK 3 VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

AFDELING 1 BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN

Artikel 11 ***Wonen W(a) (aaneengesloten woningen)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(a) aangegeven gronden zijn bestemd voor aaneengesloten woningen, met dien verstande dat daarbij op de begane grond en voor zover op de plankaart aangegeven de volgende differentiaties zijn toegestaan:

II	maatschappelijke doeleinden
II med	maatschappelijke doeleinden medisch
IV	detailhandel
V	dienstverlening
VI	kantoren
VII	horeca
VIII	bedrijfsdoeleinden

en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijgebouwen;
   c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   d. verhardingen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwwijze	:	aaneengesloten;
c.	bouwhoogte en goothoogte	:	maximaal 10,00 meter tenzij op de plankaart anders aangegeven, met dien verstande dat, indien binnen het bouwvlak een hoogte-scheidingslijn is aangegeven, in het daardoor ontstane kleinere gedeelte van het bouwvlak de hoogte maximaal 3,50 bedraagt;
d.	bebouwingspercentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven;

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : 1°. daar waar bij de dakvorm sprake is van een platte afdekking: maximaal 3,50 meter;
      2°. daar waar voor de dakvorm aansluiting wordt gezocht bij een schuine kap: maximaal 5,00 meter;
   c. oppervlakte : maximaal 60,00 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 12 ***Wonen W(s) (gestapelde woningen)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijgebouwen;
   c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   d. verhardingen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:

a.	situering	: binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
b.	bouwwijze	: gestapeld;
c.	bouwhoogte en goothoogte	: maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
d.	bebouwingspercentage	: maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven;

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

a.	situering	: binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	: maximaal 3,50 meter;
c.	oppervlakte	: maximaal 60,00 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a.	situering	: binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	: maximaal 2,50 meter;
c.	aard	: bij de bestemming passend.

Artikel 13 ***Wonen W(v) (vrijstaande woningen)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijgebouwen;
   c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   d. verhardingen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
b. bouwwijze	:	vrijstaand;
c. bouwhoogte en goothoogte	:	maximaal 10,00 meter tenzij op de plankaart anders aangegeven, met dien verstande dat, indien binnen het bouwvlak een hoogte-scheidingslijn is aangegeven, in het daardoor ontstane kleinere gedeelte van het bouwvlak de hoogte maximaal 3,50 bedraagt;
d. bebouwingspercentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte	:	1°. daar waar bij de dakvorm sprake is van een platte afdekking: maximaal 3,50 meter; 2°. daar waar voor de dakvorm aansluiting wordt gezocht bij een schuine kap: maximaal 5,00 meter;
c. oppervlakte	:	maximaal 60,00 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte	:	maximaal 2,50 meter;
c. aard	:	bij de bestemming passend.

Artikel 14 ***Wonen W(v/a) (vrijstaande en/of aaneengesloten woningen)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(v/a) aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande en/of aaneengesloten woningen en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijgebouwen;
   c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   d. verhardingen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
   b. bouwwijze : vrijstaand en/of aaneengesloten;
   c. bouwhoogte en goothoogte : maximaal 10,00 meter tenzij op de plankaart anders aangegeven, met dien verstande dat, indien binnen het bouwvlak een hoogte-scheidingslijn is aangegeven, in het daardoor ontstane kleinere gedeelte van het bouwvlak de hoogte maximaal 3,50 bedraagt;
   d. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte :
      1°. daar waar bij de dakvorm sprake is van een platte afdekking: maximaal 3,50 meter;
      2°. daar waar voor de dakvorm aansluiting wordt gezocht bij een schuine kap: maximaal 5,00 meter;
   c. oppervlakte : maximaal 60,00 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 15 ***Wonen W(ab) (autoboxen)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Wonen W(ab) aangegeven gronden zijn bestemd voor het stallen van voertuigen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   f. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
   b. bouwwijze : aaneengesloten;
   c. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;
   d. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 2 BESTEMMINGSCATEGORIE CENTRUMDOELEINDEN

Artikel 16 ***Centrumvoorzieningen C***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Centrumvoorzieningen C aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen, met dien verstande dat vanaf de tweede bouwlaag uitsluitend wonen is toegestaan;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 17 ***Detailhandel Dh***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als detailhandel Dh aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 18 ***Kantoren K***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Kantoren K aangegeven gronden zijn bestemd voor kantoor, met dien verstande dat daarbij op de begane grond en voor zover op de plankaart aangegeven de volgende differentiatie is toegestaan:
I woondoeleinden

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
a. gebouwen;
b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

a.	situering	: binnen het bouwvlak;
b.	bouwhoogte	: maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
c.	bebouwingspercentage	: maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a.	situering	: binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	: maximaal 3,00 meter;
c.	aard	: bij de bestemming passend.

AFDELING 3 BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN

Artikel 19 ***Bedrijven B***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Bedrijven B aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2, zoals voorkomend op de als bijlage 2 bij dit plan opgenomen bedrijvenlijst, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone). Verder zijn de volgende differentiaties toegestaan:

I wonen
XIIIV detailhandel in volumineuze goederen

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 6,00 meter, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Vrijstellingsbepaling

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die niet opgenomen zijn in de bedrijvenlijst, indien en voor zover die bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de krachtens lid 1 toegelaten bedrijven en in de gegeven situatie geen overwegende milieuhygiënische bezwaren ontmoeten.

AFDELING 4 BESTEMMINGSCATEGORIE MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Artikel 20 ***Maatschappelijke voorzieningen M(ma) (multifunctionele accommodatie)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Maatschappelijke voorzieningen M(ma) aangegeven gronden zijn bestemd voor een multifunctionele accommodatie.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 21 ***Culturele voorzieningen Mc(b) (bibliotheek)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Culturele voorzieningen Mc(b) aangegeven gronden zijn bestemd voor een bibliotheek.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 22 ***Gemeenschapsvoorzieningen Mg(g) (gemeenschapshuis)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Gemeenschapsvoorzieningen Mg(g) aangegeven gronden zijn bestemd voor een gemeenschapshuis.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 23 ***Gemeenschapsvoorzieningen Mg(s) (scouting)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Gemeenschapsvoorzieningen Mg(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor scouting.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 24 ***Nutsvoorzieningen Mn***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn aangegeven gronden zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone).

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 25 ***Nutsvoorzieningen Mn(w) (watertoren)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn(w) aangegeven gronden zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut en een watertoren.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 26 ***Religieuze voorzieningen Mr***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Religieuze voorzieningen Mr aangegeven gronden zijn bestemd voor religieuze voorzieningen zoals een kerk, met dien verstande dat daarbij de volgende differentiatie is toegestaan:
   I dienstwoning

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 27 ***Religieuze voorzieningen Mr(k) (kapel)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Religieuze voorzieningen Mr(k) aangegeven gronden zijn bestemd voor een kapel.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 28 ***Onderwijsvoorzieningen Ms***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Onderwijsvoorzieningen Ms aangegeven gronden zijn bestemd voor onderwijsvoorzieningen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 29 ***Onderwijsvoorzieningen Ms(k) (kinderdagverblijf)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Onderwijsvoorzieningen Ms(k) aangegeven gronden zijn bestemd voor een kinderdagverblijf.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte en goothoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 30 ***Medische voorzieningen Mm***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Medische voorzieningen Mm aangegeven gronden zijn bestemd voor een medische voorziening.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bouwvlak;
b. bouwhoogte en goothoogte	:	maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
c. bebouwingspercentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte	:	maximaal 3,00 meter;
c. aard	:	bij de bestemming passend.

AFDELING 5 BESTEMMINGSCATEGORIE AGRARISCHE DOELEINDEN

Artikel 31 ***Agrarisch bedrijf Ab(b)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Agrarisch bedrijf Ab(b) aangegeven gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 32 ***Agrarisch gebied Ag(l/n) (landschappelijke en/of natuurlijke waarden)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde Ag(l/n) aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden dan wel de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede voor extensieve dagrecreatieve waarden, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone).

Gebruiksbepaling (gebruik in strijd met de bestemming)

2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt tenminste verstaan:
   a. het gebruik van de gronden:
      1°. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
      2°. voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
      3°. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      4°. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      5°. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
      6°. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn voor de uitoefening van handel;
   b. het uitvoeren van werken of van werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a.

Bouwverbod

3. Het is verboden op of in deze gronden te bouwen, behoudens bouwwerken, niet zijnde gebouwen, die ten dienste staan van de doeleinden zoals beschreven in lid 1 en die een maximale hoogte hebben van 2,00 meter.

Aanlegverbod tenzij aanlegvergunning

4. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
   d. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
   e. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
   f. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
   g. het verrichten van exploratie- of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;

h. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

5. De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

Uitzonderingen aanlegvergunning

6. Het in lid 4 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
   b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
   d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
   e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

AFDELING 6 BESTEMMINGSCATEGORIE RECREATIEVE DOELEINDEN

Artikel 33 ***Dagrecreatie Rd(st) (speeltuin)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Dagrecreatie Rd(st) aangegeven gronden zijn bestemd voor een speeltuin;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. één gebouw;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. spel- en speelvoorzieningen;
   d. verhardingen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van het **gebouw** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
   c. bebouwingsoppervlakte : maximaal 50 m².

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 34 ***Sportieve recreatie Rs(s) (sporthal)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Sportieve recreatie Rs(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor een sporthal;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 35 ***Verblijfsrecreatie Rv(v) (volkstuinen)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Verblijfsrecreatie Rv(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor volkstuinen;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 7 BESTEMMINGSCATEGORIE NATUUR EN LANDSCHAP

Artikel 36 ***Natuur N***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Natuur N aangegeven gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden dan wel de ontwikkeling van natuurlijke, landschapsecologische of landschappelijke waarden, voor langzaamverkeersroutes alsmede voor extensieve dagrecreatieve waarden, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone).

Gebruiksbepaling (gebruik in strijd met de bestemming)

2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4, eerste lid, wordt in ieder geval verstaan:
   a. het gebruik van de gronden:
      1°. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
      2°. voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
      3°. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      4°. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      5°. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
      6°. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn de uitoefening van handel;
   b. het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of van werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a.

Bouwverbod

3. Het is verboden op of in deze gronden te bouwen.

Vrijstelling bouwverbod

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van:
   a. een schuil- of schaftgelegenheid voor personen, wier aanwezigheid verband houdt met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden, met dien verstande dat:
      1°. deze hiertoe onontbeerlijk is,
      2°. deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft,
      3°. het oppervlak van dit bouwwerk ten hoogste 20,00 m² bedraagt, en
      4°. de hoogte van dit bouwwerk ten hoogste 3,00 meter bedraagt;
   b. een voederberging of voederruif voor wild, met dien verstande dat:
      1°. dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild,
      2°. de inhoud ten hoogste 3,00 m³ bedraagt, en
      3°. de hoogte ten hoogste 2,00 meter bedraagt;
   c. een schuilhut ten behoeve van de recreanten, met dien verstande dat:
      1°. dit bouwwerk noodzakelijk is voor het recreatief medegebruik,
      2°. de oppervlakte ten hoogste 25,00 m² bedraagt,
      3°. de bouwhoogte ten hoogste 5,00 meter bedraagt, en
      4°. de goothoogte ten hoogste 3,00 meter bedraagt.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

5. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
   d. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
   e. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
   f. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
   g. het verrichten van exploratie- of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
   h. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

6. De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

Uitzonderingen aanlegverbod

7. Het in lid 5 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
   b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
   d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
   e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

AFDELING 8 BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER EN VERBLIJF

Artikel 37 ***Wegverkeer Vw***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wegverkeer Vw aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. voetgangersbruggen en tunnels;
   e. bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte	:	maximaal 10,00 meter;
c. aard	:	bij de bestemming passend.

Artikel 38 ***Verblijfsdoeleinden Vb***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. voetgangersbruggen en tunnels;
   e. bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 39 ***Verblijfsdoeleinden Vb(v/f) (voetpad/fietspad)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb(v/f) aangegeven gronden zijn bestemd voor voetgangersverkeer en rijwielverkeer en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. fiets- en voetgangersbruggen en tunnels;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a.	situering	: binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	: maximaal 6,00 meter;
c.	aard	: bij de bestemming passend.

Artikel 40 ***Verblijfsdoeleinden Vb(v) (voetpad)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor voetgangersverkeer;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. voetgangersbruggen en tunnels;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 6,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 41 ***Verblijfsdoeleinden Vb(p) (parkeerterrein)***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb(p) aangegeven gronden zijn bestemd voor parkeren, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone);

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 6,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 9 BESTEMMINGSCATEGORIE DIVERSE DOELEINDEN

Artikel 42 ***Erf E***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin en/of parkeren, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone). Verder zijn op de begane grond en voor zover op de plankaart aangegeven de volgende differentiaties toegestaan:

II	med	maatschappelijk medisch
IV		detailhandel
V		dienstverlening
VI		kantoren
VII		horeca
VIII		bedrijven

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bijgebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   f. bijbehorende voorzieningen

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

3. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : 1°. daar waar bij de dakvorm sprake is van een platte afdekking: maximaal 3,50 meter;
      2°. daar waar voor de dakvorm aansluiting wordt gezocht bij een schuine kap: maximaal 5,00 meter;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 50% van de erfbestemming tot maximaal 60 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende woonbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 43 ***Groen G***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Groen G aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone). Verder is de volgende differentiatie toegestaan:
XII verkeer en verblijf.

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. voetpaden en toegangspaden;
   c. speelvoorzieningen;
   d. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
   e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   f. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 4,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 44 ***Tuin T***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Tuin T aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin, en daarnaast, voor zover van toepassing, geldt tevens de primaire bestemming Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone). Verder zijn de volgende differentiaties toegestaan:
VI kantoren
VIII bedrijf
XIV erf

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
b. voetpaden en toegangspaden;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 10 PRIMAIRE BESTEMMINGEN

Artikel 45 ***Nutsvoorzieningen Mn(hu) (hoogspanningslijn met uitzwaaizone)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn(hu) aangegeven gronden zijn **primair** bestemd voor de transmissie van elektriciteit alsmede voor het onderhoud en het bedrijfsveilig functioneren van deze hoogspanningslijn en **secundair** voor andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen.

Bouwverbod

2. Het is verboden om op of in deze gronden te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de hoogspanningslijn.

Vrijstelling bouwverbod

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de secundaire bestemming, mits:
   a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de energievoorziening alsmede van de veiligheid;
   b. vóór het verlenen van de vrijstelling de beheerder schriftelijk is gehoord.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

4. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen van boven- of ondergrondse leidingen;
   b. het aanbrengen van beplantingen of bomen;
   c. het ophogen of afgraven van gronden;
   d. het opslaan van materiaal;
   e. het plaatsen van steigers en/of masten anders dan ten behoeve van de desbetreffende hoogspanningslijn.

Uitzonderingen aanlegverbod

5. Het in lid 4 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
   b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. het periodiek kappen van hakhout, voorzover het gaat om de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
   d. het rooien of vellen van hoogopgaande beplantingen of bomen met het doel om de voor de bedrijfsvoering vereiste veilige afstand tot de geleiders van de hoogspanningslijn te waarborgen.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

6. De vergunning, bedoeld in lid 4, wordt slechts verleend indien:
   a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de nuts- en energievoorziening alsmede van de veiligheid;
   b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningslijn.

HOOFDSTUK 4 SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 46 ***Algemene wijzigingsbevoegdheid***

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen, die het oprichten van gebouwen met een oppervlakte van tenminste 100 m² mogelijk maken, wijzigen in de bestemming "seksinrichting", onder de voorwaarde dat:
   1. Voor alle bestemmingen:
      - de behoefte aan vestiging van de seksinrichting op de desbetreffende locatie door de aanvrager/verzoeker is aangetoond;
      - er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt/omgeving;
      - het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt geschaad;
      - er geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
      - er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig zijn;
      - er geen onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden c.q. functies ontstaat;
      - het geen raamprostitutie betreft;
      - het geen seksclub betreft;
      - de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
      - het aantal prostitutiebedrijven niet zijnde raamprostitutiebedrijven op het grondgebied van de gemeente Heerlen na verlenen van de vrijstelling niet meer dan 6 zal bedragen;
      - het aantal seksbioscopen en –automatenhallen op het grondgebied van de gemeente Heerlen na verlenen van vrijstelling niet meer dan 3 zal bedragen;
      - er in de wijk nog geen seksinrichting is;
      - er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.
   2. Voor bestemmingen, die het gebruik voor een agrarisch bedrijf toelaten, gelden bovendien de voorwaarden dat:
      - sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel voortzetting van het agrarisch bedrijf niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende gebiedsdoelstelling;
      - het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, dan wel een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt. In dat laatste geval dient de ondernemer in een bedrijfsplan aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
      - de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden;
      - er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat, met dien verstande, dat:
        a. de bestemming beperkt dient te blijven tot de voor de seksinrichting noodzakelijke bebouwing en gronden;
        b. de bebouwingsmassa niet mag toenemen.
2. Burgemeester en wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gegeven procedure in acht.

Artikel 47 ***Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen***

Vrijstellings-mogelijkheden

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen,
   a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;
   b. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
   c. overschrijding van bouwgrenzen voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3,00 meter.

Beperking vrijstellingsbevoegdheid

2. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure vrijstelling

3. Ten aanzien van de vrijstelling bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 48 ***Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken***

Vrijstellings-mogelijkheden

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
   a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 20,00 m² hebben;
   b. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 12,00 m² hebben;
   c. het oprichten van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15,00 meter;
   d. overschrijding van bouwgrenzen voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3,00 meter.

Vrijstelling onder voorwaarden

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in lid 1 onder c bedoelde bouwwerken, niet zijnde gebouwen, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Beperking vrijstellingsbevoegdheid

3. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure vrijstelling

4. Ten aanzien van de vrijstelling bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 49 ***Vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen***

Vrijstelling voor consumentverzorgend beroep

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een consumentverzorgend beroep in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits de volgende regels in acht worden genomen:
   a. de dienstverlenende bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
   b. de ambachtelijke bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het – als ondergeschikte activiteit – verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;
   c. eventuele detailhandelsactiviteiten zijn van ondergeschikte aard;
   d. het is een eenmansbedrijf;
   e. voorzover de voorgenomen activiteiten meldings- c.q. vergunningplichtig zijn op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer zijn deze activiteiten in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
   f. in totaal mag maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80,00 m^2 worden gebruikt ten behoeve van een consumentverzorgend beroep;
   g. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden;
   h. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
   i. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   j. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
   k. er worden geen reclameborden groter dan 0,50 m^2 bij of aan de woning geplaatst.

Vrijstellingsprocedure

2. Ten aanzien van de vrijstelling als bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 50 ***Nadere eisen***

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd:
a. als nadere eis te stellen dat de gebouwen met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
b. nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen.

Artikel 51 ***Anti-dubbeltelbepaling***

Het is verboden om een bouwwerk of complex van bouwwerken op te richten indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel niet langer zou blijven voldoen aan dan wel in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 52 ***Overgangsbepaling***

Legale bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan legaal bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan, mag:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
   c. met een vrijstelling verleend door burgemeester en wethouders worden uitgebreid, met dien verstande dat de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk;

   met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar hun aard en omvang niet mogen worden vergroot.

Legaal gebruik

2. Het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met dien verstande dat het verboden is om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot. Het bepaalde is niet van toepassing indien het gebruik reeds in strijd was met het direct aan dit plan voorafgaande geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 53 ***Citeertitel***

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
voorschriften bestemmingsplan Heerlerbaan gemeente Heerlen.

Bestemmingsplan **Heerlerbaan**

De Bijlagen

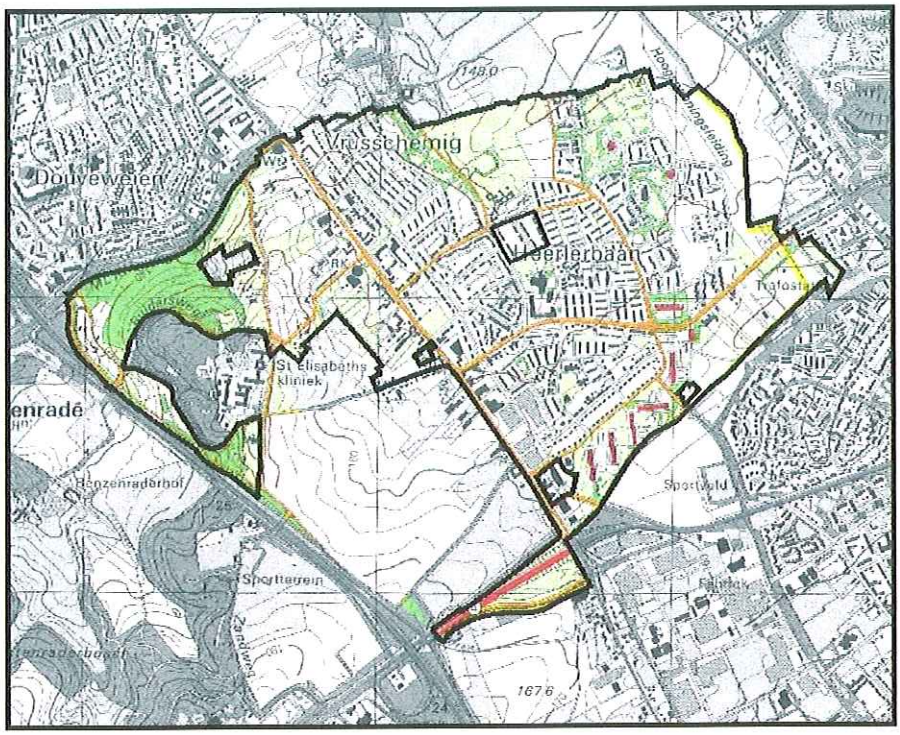
	Bijlage
Afbeeldingen en Foto`s	1
Bedrijvenlijst	2
Inspraakverslag	3
Wateradvies	4
separate bijlage **Prostitutiebeleid**	5
separate bijlage **Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving**	6

Afbeeldingen
&
Foto`s

BIJLAGE 1

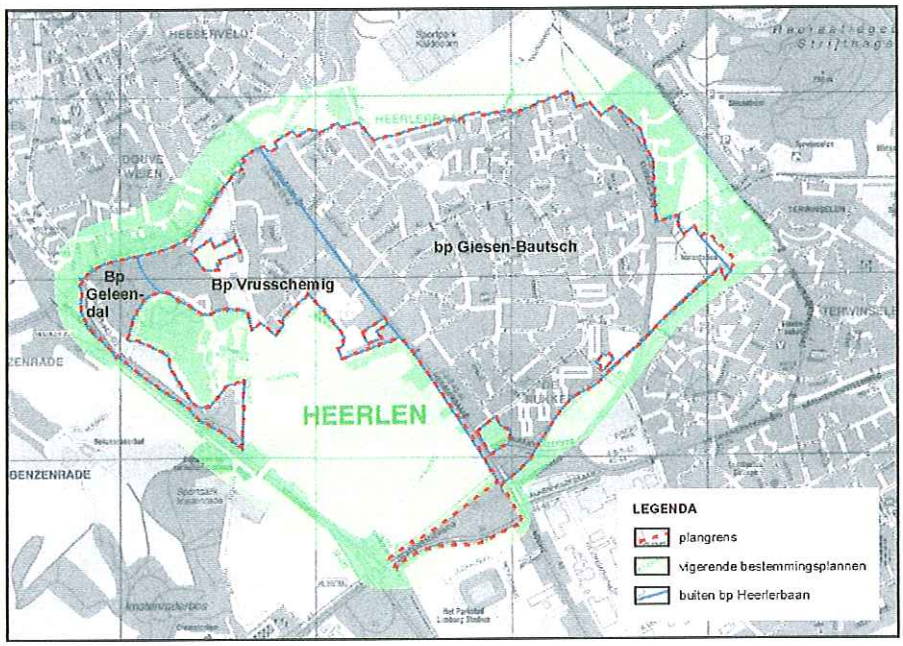
Afbeelding 1

Plangebied Heerlerbaan



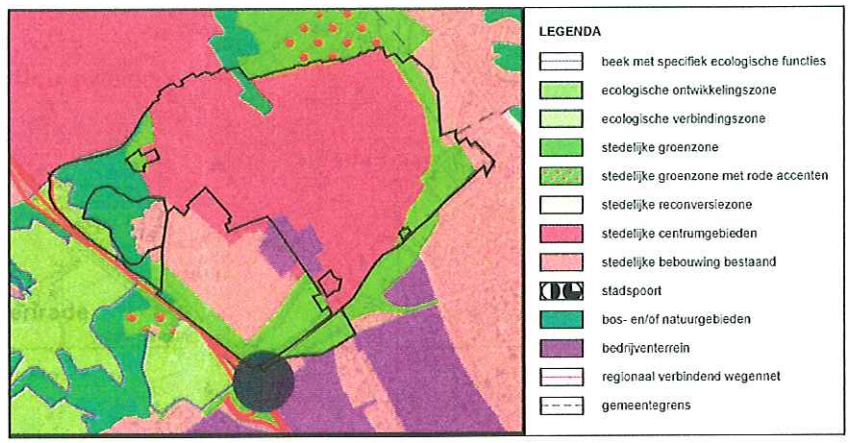
Afbeelding 2

Vigerende plannen



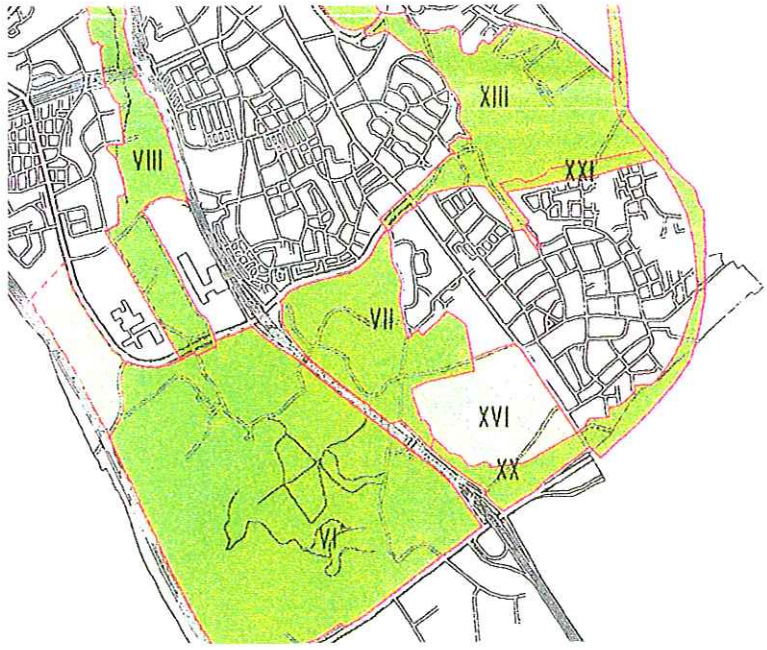
Afbeelding 3

Uitsnede uit kaart 3 van het POL



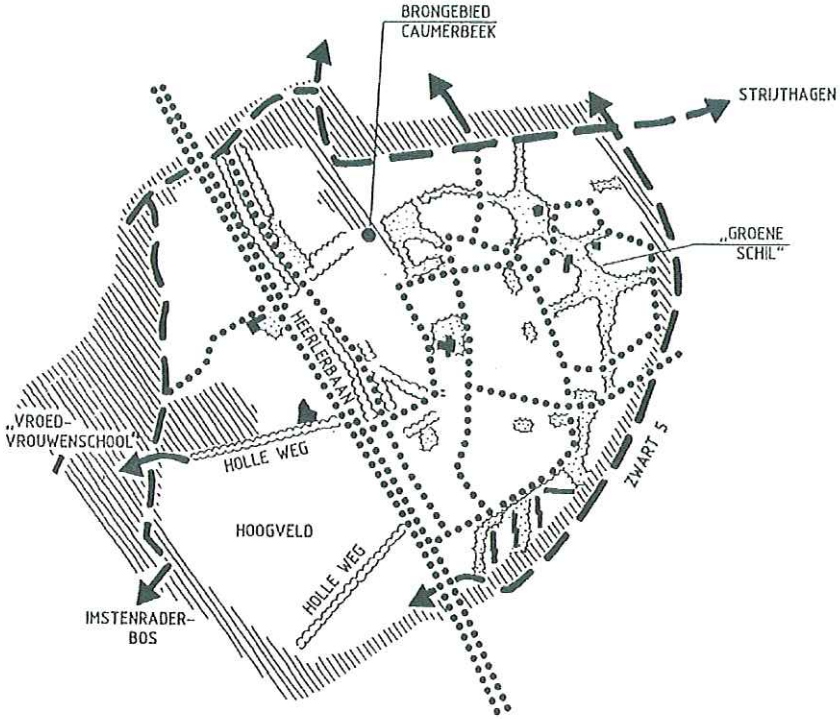
Afbeelding 4

Deelgebied binnen de Ecologisch Landschappelijke Hoofdstructuur



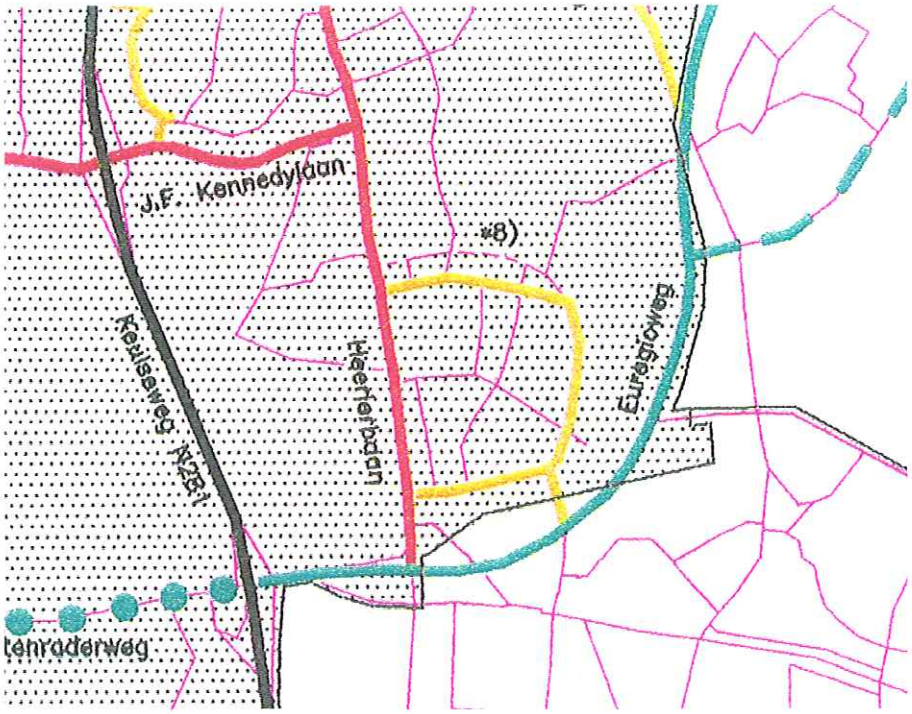
Afbeelding 5

Groenstructuur Heerlerbaan / Giesen Bautsch



Afbeelding 6

Wegenstructuur



Afbeelding 7

Ruimtelijke structuur Heerlerbaan

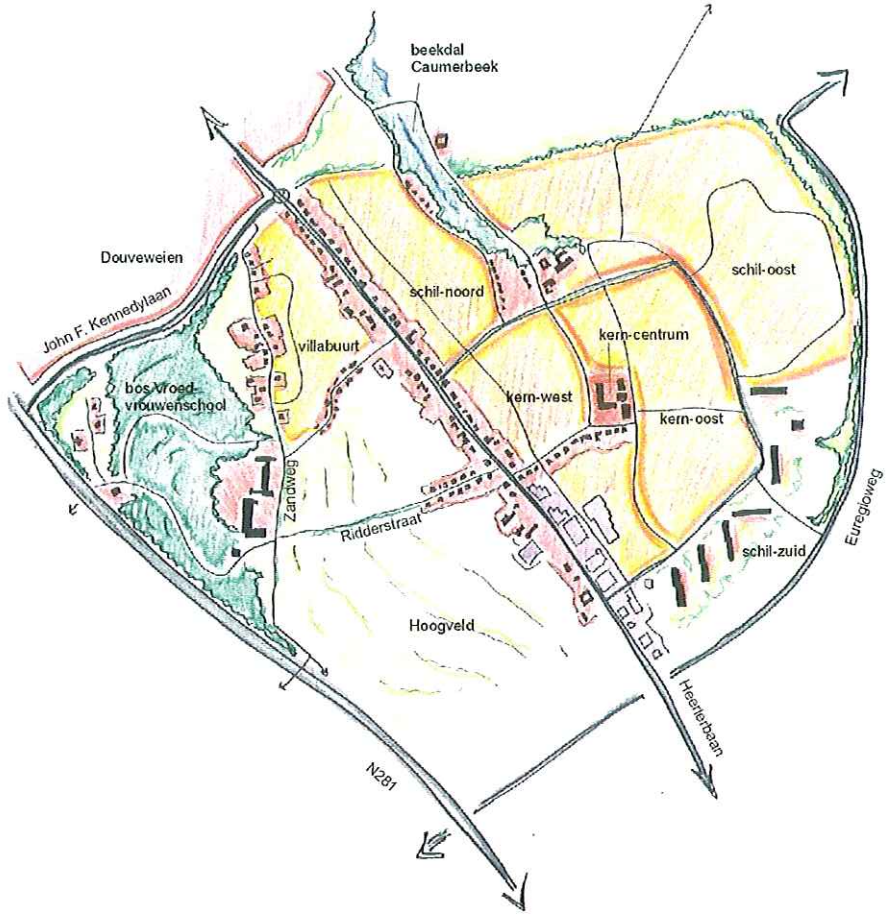


Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Kern -west

Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Schil -noord

Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Schil -oost

Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Schil -zuid

Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
aan de
Zandweg e.o.

Foto paragraaf
3.2.3

De Heerlerbaan

Foto paragraaf
3.2.3

Supermarkt en
detailhandel:
Kern –centrum
Heerlerbaan

Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Kern -oost

Foto paragraaf
3.2.4

Woonbebouwing
villabuurt
Vrusschemig

Foto paragraaf
3.2.4

Woonbebouwing
Keerweg
-aan het
beekdal
van de
Caumerbeek

Foto paragraaf
3.2.4

Groenstrook
aan de
oostzijde
van het
plangebied

Foto paragraaf
3.2.4

Hellingbos met
holleweg

Foto paragraaf
3.2.8

De Heerlerbaan
–breed
stedelijk
profiel

Foto paragraaf
3.2.8

Caumerweg
-na
reconstructie

Foto paragraaf
3.2.8

Aansluiting
woonstraat op
ontsluitingsweg

BEDRIJVIGHEID

datum 01-03-02

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GA	CAT	B	D	L
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking en reproduktiebedrijven	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN													
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													

BEDRIJVIGHEID

datum 01-03-02

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GA	CAT	B	D	L
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0	2	2	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2			

BEDRIJVIGHEID

datum 01-03-02

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GA	CAT	B	D	L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen > 150 m²	0	0	30			0	1	1	30	2			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons > 150 m²	10	0	10			0	1	1	10	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0	2	1	10	1			

Bijlage 3

Bestemmingsplan Heerlerbaan

Verslag van de inspraak en van het gevoerde overleg

Gelet op het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) juncto de Inspraakverordening gemeente Heerlen heeft, middels een publicatie in de Uitkijk van 22 december 2004, het voorontwerp-bestemmingsplan "Heerlerbaan" met ingang van 23 december 2004 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. De ingekomen inspraakreacties worden hierna onder het kopje "Inspraak" verkort weergegeven en beantwoord.
Het voorontwerp is in het kader van overleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) ook aan de daar bedoelde instanties toegezonden. De ingekomen reacties worden hierna onder het kopje "Overleg" kort weergegeven en beantwoord.

Inspraak

Inspreker 1
Binnen de termijn is 1 inspraakreactie binnengekomen. Vogelaar Winkels & Vastgoed, Lieven de Keylaan, 2101 VE Heemstede geeft namens zijn cliënt Interpolis Vastgoed het volgende aan:

1. Vanwege het ontbreken van een financiële onderbouwing is door een aantal partijen (waaronder Interpolis en de gemeente Heerlen) geconcludeerd dat het Masterplan Heerlerbaan op onderdelen niet uitvoerbaar is. Inspreker is van mening dat voor het winkelcentrum "Giesen Bautsch" gelet op het voorgaande ruimere bebouwingsmogelijkheden opgenomen moeten worden, zodat er ook als de uitvoering van het Masterplan niet doorgaat nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor het winkelcentrum overblijven;
2. De uitbreidingsmogelijkheid van de supermarkt aan de Caumerboord 27 staat haaks op het in het Masterplan Heerlerbaan geformuleerde uitgangspunt van concentratie van de detailhandelsvoorzieningen. Inspreker vraagt om heroverweging van de opgenomen uitbreidingsmogelijkheid of hier in ieder geval eisen aan te stellen.

Reactie gemeente

Ad 1
Het bestemmingsplan Heerlerbaan heeft het karakter van een beheersplan. Om die reden hebben wij ervoor gekozen het winkelcentrum conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan op te nemen.
Het staat inspreker natuurlijk vrij om op het moment dat hij concrete uitbreidingsplannen heeft een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen.

Ad 2
Zoals hiervoor onder 1 al is aangegeven, is het onderhavige bestemmingsplan in overwegende mate een beheersplan. Ook voor de supermarkt aan de Caumerboord had dit uitgangspunt gehanteerd moeten worden. Door inspreker wordt dan ook terecht opgemerkt, dat in het voorontwerp-bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden worden geboden die niet in vigerende bestemmingsplan "Giesen Bautsch" zijn opgenomen. Dit is uitdrukkelijk niet onze bedoeling en zal bij de aanpassing naar ontwerp-bestemmingsplan worden hersteld.

Inspreker 2
Buiten de inspraaktermijn is 1 inspraakreactie binnengekomen van de bewonersgroep "Frissche Mussche '88" per adres van de heer W. Fleuren, Albert Luthulistraat 2, 6418 PN Heerlen. Inspreker geeft het volgende aan:

1. Naar aanleiding van een aantal bij de gemeente ingediende bouwplannen is in de buurt bekend geworden dat een nieuw, van het voorontwerp-bestemmingsplan "Vrusschemig '88" afwijkend bestemmingsplan wordt voorbereid. Voor de bewoners van de wijk heeft het (voorontwerp) bestemmingsplan "Vrusschemig '88" de status van definitief bestemmingsplan omdat de afgelopen 15 jaar bij de toetsing van individuele bouwplannen door provincie, gemeente en architecten telkens werd uitgegaan van dat voorontwerp;

2. Inspreker typeert het voorontwerp-bestemmingsplan "Vrusschemig '88" als volgt:
   - experimentele aanpak;
   - ruime bouwmogelijkheden;
   - afzonderlijke beoordeling van bouwplannen;
   - beoordeling van bouwplannen op kwaliteit.

   Door deze aanpak kon tegemoet worden gekomen aan individuele verlangens ten aanzien van de bouwvorm en het bouwvolume.

   Vervolgens concludeert inspreker dat deze eigenschappen niet terugkomen in het voorontwerp-bestemmingsplan "Heerlerbaan". Volgens hem:
   - is het huidige voorontwerp willekeurig voor wat betreft de aangegeven bouwblokken van de bestemming wonen;
   - is al op meerdere plaatsen sprake van een woonfunctie op de erfbestemming, toegestaan op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan Vrusschemig '88, maar niet meer op grond van het onderhavige bestemmingsplan;
   - geeft de plankaart niet de bestaande situatie weer, waardoor een aantal kavels niet of onjuist is bestemd;
   - moet de wooncontour (bestemming W(v)) niet individueel worden vastgelegd omdat dit ongelijkheid oproept;
   - wordt de erfbestemming onnodig beperkt;
   - worden vooral hoekkavels ruimtelijk beperkt (bijv. de kavel hoek Steve Bikostraat/Albert Luthulistraat), een uitbreiding van de erfbestemming tot aan de zijde van de openbare groenstrook zou volgens hem geen probleem zijn;
   - moet het plan openbaar parkeren in de groenstroken mogelijk maken.

3. Tot slot is inspreker van mening dat gelet op het vorenstaande het bestemmingsplan "Vrusschemig '88" integraal moet worden opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Heerlerbaan", waarbij nog opgemerkt wordt dat de in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlerbaan opgenomen beperkingen tot planschade zullen leiden.

Reactie gemeente

Ad 1
Het voorontwerp-bestemmingsplan "Vrusschemig '88" is opgesteld zodat gebruik kon worden gemaakt van het artikel 19 lid 1 (oud) van de WRO. In dit artikel werd, in tegenstelling tot het nieuwe artikel 19, de algemene eis gesteld dat er een relatie moest zijn met een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan (de zogenaamde anticipatieprocedure). Het voorontwerp-bestemmingsplan is na verlening van de bouwvergunningen met vrijstelling niet verder in procedure gebracht en heeft daardoor nooit de status van vigerend bestemmingsplan gekregen. Zodoende is, in tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft, niet het voorontwerp-bestemmingsplan "Vrusschemig '88" het juridisch bindende kader, maar de op grond van de anticipatie(s) ex artikel 19 (oud) van de WRO afgegeven bouwvergunning(en).

Bijna alle kavels van het bouwproject "Vrusschemig" zijn bebouwd, waardoor een bestaande toestand is ontstaan die niet afwijkt van andere "nieuwbouwwijken" in Heerlen. Het beheren van een bestaande situatie vraagt om een ander soort planologische regeling dan een gebied dat nog ontwikkeld moet worden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Heerlerbaan" is derhalve bewust gekozen voor het vastleggen van de bestaande toestand. De plansystematiek is daarop afgestemd. Hierna onder ad 2 zal uitgebreid op de inhoudelijke opmerkingen van inspreker worden gereageerd.

Ad 2
Naar aanleiding van de inhoudelijke opmerkingen van inspreker en zijn kritiek dat het plan lijkt te zijn gemaakt vanaf de tekentafel heeft een extra aanpassingsronde plaatsgevonden. Hiervoor zijn door onze stedenbouwkundige, gelet op de grote diversiteit aan architectuur in het gebied, volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

1. het bestaande hoofdgebouw wordt als zodanig - als woonbestemming - bestemd;
2. de bestaande hoogtes worden (naar boven afgerond) opgenomen;
3. op de oorspronkelijke achtergevel wordt een hoogtescheidingslijn aangebracht, waarachter een éénlaagse uitbreidingsmogelijk van het hoofdgebouw kan plaatsvinden met een diepte van 3 meter;
4. de grens tussen tuin- en erfbestemming volgt grotendeels een lijn die parallel aan de straat is gelegen. Deze wordt tevens aangepast op de ligging van de woning, waarbij uitgangspunt is dat de erfbestemming niet voor de voorgevel van de woning dient te liggen.

De onderstaande omstandigheden kunnen tot een afwijking van uitgangspunt nr. 3 leiden:

- wij houden rekening met het maximaal bebouwingspercentage van 25 % uit het door inspreker meermaals aangehaalde voorontwerp-bestemmingsplan. Indien dit percentage reeds is bereikt, wordt er geen uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw toegekend. De percelen beschikken namelijk nog over een erfbestemming, waarbinnen bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden met een oppervlak van 50% van het bestemmingsvlak tot een maximum van 60 m2;
- in hoeksituaties; deze zijn vaak vanuit twee straten goed zichtbaar, hierdoor ontstaan visueel meerdere voorgevels, waardoor een standaardregeling ten aanzien van uitbreiding niet altijd mogelijk is.
- de vorm van het perceel en/of de positionering van de woning op het perceel kunnen leiden tot een ongunstige situatie ten opzicht van de buren, indien de uitbreidingsmogelijkheid naar achteren plaatsvindt.

Indien één van de hiervoor aangehaalde uitzonderingsgevallen voorkomt, is naar een andere uitbreidingsmogelijkheid gezocht.

Gelet op de ruimschoots aanwezige parkeermogelijkheden zien wij geen dringende redenen om medewerking te verlenen aan het verzoek om parkeren in het openbaar groen mogelijk te maken.

Ad 3
Inspreker stelt dat wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd zal worden vast gesteld door hem planschade zal worden geleden. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.
Planschade kan worden gedefinieerd als het nadelige verschil tussen het nieuwe en het vorige planologisch regime. Er is sprake van planschade in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als kan worden aangetoond dat iemand schade lijdt door wijziging van het planologisch regime.

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

a. de bepalingen van een bestemmingsplan;
b. het besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 of 19;
c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge van artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41;
d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van bouw- of aanlegvergunning in gevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid;
e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid;
f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd kent de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Mede gelet op onze reactie onder Ad 1 en Ad 2, en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn wij van mening dat een door inspreker in te dienen verzoek om planschade weinig kans van slagen zal hebben.
Het staat inspreker natuurlijk vrij om nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om planschade in te dienen.

Overleg

In totaliteit hebben 5 van de aangeschreven instanties gereageerd. Hierna wordt op de inbreng van 3 instanties ingegaan en voorzover nodig een standpunt ingenomen.

Burgemeester en Wethouders van Kerkrade, Markt 33, 6460 AP Kerkrade

1. De planologische regeling zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlerbaan is opgenomen voor de voormalige locaties van Praxis en Karwei en voor de Hiero komt niet overeen met hetgeen de provincie Limburg, de gemeente Kerkrade en de gemeente Heerlen met elkaar hebben afgesproken.
   Heerlen en Kerkrade plegen namelijk al sinds enige tijd intensief overleg om de ontwikkelingen met betrekking tot detailhandel in het gebied Heerlerbaan-Locht en het Parkstad-Limburg stadion beter op elkaar af te stemmen.

2. Ten aanzien van het perceel Locht 2 geeft de gemeente Kerkrade aan dat dit op dit moment nog doorsneden wordt door de gemeentegrens, waardoor een klein deel van het perceel en daarmee ook een deel van de voormalige Kwantumvestiging op Heerlens grondgebied is gelegen. Kerkrade verzoekt - mochten de onderhandelingen over de grenscorrectie op niets uitlopen - om de juridisch planologische regeling voor deze locatie af te stemmen op de regeling opgenomen in het bestemmingsplan "de Locht".

Reactie gemeente

Ad 1
De gemeente Heerlen streeft naar herstructurering van de bestaande (grootschalige) detailhandelsvestigingen aan de Heerlerbaan. Een voortvloeisel van dit streven is de verplaatsing van de bouwmarkten Praxis en Karwei naar de locatie Parkstad Limburgstadion. In het kader van de verplaatsing van deze bedrijven en het herinvullen van de te verlaten locaties zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Heerlen en de gemeente Kerkrade. De uitgangspunten die bij de nieuwe invulling in acht moeten worden genomen, zijn opgenomen in danwel kunnen worden afgeleid uit de notitie "afspraken met betrekking tot de invulling van de themacentra Maankwartier, Parkstad Limburg Stadion en Woonboulevard". Deze notitie is door beide gemeentebesturen geaccordeerd.
Voor het bestemmingsplan Heerlerbaan betekent dit dat de regeling zoals die in het voorontwerp ten aanzien van de detailhandelslocaties aan de Heerlerbaan 239 en 241 en de Hambeukerboord 101 is opgenomen, gewijzigd moet worden. Deze wijziging houdt in dat de differentiaties die nu in het bouwblok van de voormalige Praxis en in het bouwblok van de Hiero staan zullen verdwijnen. Hiermee worden alle activiteiten die niet binnen de bestemming "Bedrijven B" passen onder het overgangsrecht gebracht. Plannen om een andere invulling aan het gebied te geven worden op dit moment uitgewerkt.

Ad 2
Hierover is een hele tijd gecorrespondeerd. Uitkomst van deze onderhandelingen is dat de huidige situatie blijft bestaan. Gelet op de huidige (voorontwerp-) status van het bestemmingsplan "de Locht" is het ons inziens niet opportuun nu reeds de planologische regeling van het bestemmingsplan "Heerlerbaan" aan te passen.

Waterschap Roer en Overmaas, Parklaan 10, 6131 KG Sittard

Algemeen
Het Watertoetsloket Roer en Overmaas heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Heerlerbaan" op 17 december 2004 ontvangen. Het watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het

kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.
Het waterschap geeft aan dat op grond van dit bestemmingsplan geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waardoor het plan geen nadelige effecten heeft voor de waterhuishouding. Het waterschap stelt wel nog een aantal zaken aan de orde, waarop hieronder zal worden ingegaan.

1. In het plangebied zijn geen bij het waterschap in beheer zijnde primaire wateren aanwezig. Net buiten het plangebied stromen echter de Eurenbeek, Geleenbeek en Caumerbeek. Het waterschap heeft samen met Heerlen een plan opgesteld voor de inrichting van de bovenloop van Caumerbeek met de bedoeling de oorspronkelijke loop van de Caumerbeek te herstellen en het verdrogen en verruigen van de bronnen tegen te gaan. Het waterschap is van mening dat het onderhavige bestemmingsplan het planologische kader voor de toekomstige herinrichting moet bieden.

2. Ter veiligstelling van de aanwezige en toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen stelt het waterschap voor om de regeling zoals deze in de bestemming "Groen" is opgenomen ook voor de bestemmingen "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin" op te nemen.

3. Verzocht wordt om in de bestemmingsplantoelichting ook het thema waterkwaliteit te behandelen. Geadviseerd wordt om de beslisbomen "verantwoord afkoppelen van regenwater" van de provincie Limburg en de waterschappen toe te passen.

Reactie Gemeente

Ad 1
Met de betreffende afdeling van onze gemeente is naar aanleiding van deze reactie afgesproken om de bedoelde gebieden, voorzover ze binnen dit plan vallen, de bestemming "Natuurontwikkeling" te geven.

Ad 2
De voorschriften behorende bij de verschillende woondoeleinden-bestemmingen en de bestemmingen "Tuin" en "Erf" zullen in het ontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming met de opmerking van het waterschap worden gebracht.

Ad 3
In de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan ontbreekt inderdaad een paragraaf over duurzaam bouwen. Een dergelijke paragraaf zal wel in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen. In deze paragraaf zal onder andere kort worden stilgestaan bij het afkoppelen van water en het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen.
Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan ligt het niet in de rede om in de bestemmingsplantoelichting meer aandacht aan dit onderwerp te besteden.

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht

De Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling kan met inachtneming van de onderstaande opmerkingen instemmen met het onderhavige plan. Hierna zal de inhoud van de provincie verkort worden weergegeven en daar waar nodig zal een gemeentelijk standpunt worden geformuleerd.

Algemene beleidsaspecten
Het plan heeft in overwegende mate het karakter van een beheersplan. Wel ontbreekt de planomschrijving voor het te ontwikkelen zorgcluster Heerlerbaan.

Reactie gemeente
In het kader van de voortgang van de actualisering van onze bestemmingsplannen is er voor gekozen om ontwikkelingen middels aparte planologische procedures te realiseren. De ontwikkeling van het zorgcluster is geen uitzondering op dit uitgangspunt. Het projectgebied is dan ook uit het onderhavige bestemmingsplan gelaten. De inhoudelijke opmerkingen van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling ten aanzien van dit project zullen in de te zijner tijd op te starten planologische procedure worden meegenomen.

Natuur en landschap
Het P1 gebied (bestaand bos en natuur) tussen de Keerweg en de Corisbergweg wordt door de bestemming "Groen" onvoldoende beschermd. De provincie geeft aan dat dit gebied de bestemming "Natuur" moet krijgen.

Reactie gemeente
Op Kaart Zuid behorende bij het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is het gebied inderdaad aangeduid als P1-gebied. De bestemmingsplankaart wordt dan ook op dit punt aangepast.

Water
Het advies van het waterschap ontbreekt nog.

Reactie gemeente
Het advies van het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeentelijke reactie daarop wordt als separate bijlage bij het ontwerp van het bestemmingsplan Heerlerbaan gevoegd.

Voorschriften
De Afdeling RIZ heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van de voorschriften.

Artikel 1 "Begripsomschrijvingen"
Geadviseerd wordt om aan de omschrijving van centrumvoorzieningen "wonen" toe te voegen. Hierdoor wordt het verschil tussen de doeleindenomschrijving van artikel 15, lid 1 "Centrumvoorzieningen C" en de begripsomschrijving opgeheven.
Bij de definitie van "agrarisch bedrijf" ontbreekt het criterium van de volwaardigheid.

Reactie gemeente
De begripsomschrijvingen worden aangepast.

Artikel 5 "Strafrechtelijke bepaling"
De verwijzing naar de artikelen 33, lid 3, 34 lid 3 en 43, lid 2 kan geschrapt worden, omdat de strafbepaling al in de Woningwet is opgenomen.

Reactie gemeente
De aangehaalde verwijzingen zijn opgenomen om burgers, plantoetsers en andere gebruikers van het plan snel inzicht te geven - zonder direct meerdere bronnen te moeten raadplegen - in de reikwijdte van deze bestemmingsplanvoorschriften.
Het voorschrift moet echter wel aan worden gepast, omdat bij wet van 30 juni 2004 overtreding van de bestemmingsplanvoorschriften en daarmee samenhangende overtredingen onder de werkingssfeer van de Wet op de economische delicten is gebracht en artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is ingetrokken.

Na de aanpassing luidt artikel 5 als volgt:

Artikel 5	**Strafrechtelijke bepaling**
Strafbaarstelling van: *gebruik,* *a.g./landsch.+natuur,* *natuur,* *natuur bos,* *hoogspanningslijn,*	Overtreding van het bepaalde in: a. artikel 4, eerste en tweede lid, b. artikel 29, derde en vierde lid, c. artikel 33, derde en vijfde lid, d. artikel 34, derde en vijfde lid, e. artikel 43, tweede en vierde lid, is een strafbaar feit, waarbij de bepalingen als bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

Artikel 9 "Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek"
De in het eerste en het tweede lid opgenomen bepalingen hebben geen toegevoegde waarde, omdat ze al in de Woningwet en de Bouwverordening geregeld worden.

Artikel 15 "Centrumvoorzieningen"
Aan dit voorschrift moet een passage worden toegevoegd die bepaalt, dat het omzetten van het bestaande gebruik op de begane grond naar woondoeleinden of een andere gevoeligere bestemming slechts mogelijk is nadat vrijstelling is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders. Aan deze vrijstelling moet in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de vrijstelling pas kan worden verleend nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor dat gebruik.

Artikel 45 "Algemene vrijstellingsbevoegdheid"
Aan lid 1 van dit voorschrift moet nog de voorwaarde worden toegevoegd dat uit een bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Reactie gemeente

De tekst van het oorspronkelijke artikel 9 wordt geschrapt en vervangen door de volgende tekst:

Noodzaak bodemonderzoek/bodemkwaliteit

1. Bij de oprichting van gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden.

2. Het gemeentelijk bodembeheerplan is toetsingskader in dezen.

Hiermee zijn ons inziens alle hiervoor aangehaalde gebreken op het gebied van de bodemkwaliteit gerepareerd.

Inspraakverslag van het
bestemmingsplan
Heerlerbaan

Bijlage 4

Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Heerlerbaan"

Op 17 december 2004 heeft het *watertoetsloket Roeren Overmaas*· het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlerbaan" ontvangen. Naar aanleiding van uw verzoek om een wateradvies te geven merken wij het volgende op.

Met dit bestemmingsplan biedt u een nieuwe planologische regeling voor de woonwijk . "Heerlerbaan" in het zuidelijk deel van Heerlen. Het betreft voornamelijk een beheersplan.

Op grond van dit plan zijn geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor het plan geen nadelige effecten heeft voor de waterhuishouding.

In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren die in beheer zijn bij het waterschap. Net buiten het plangebied echter wel. Zo stromen er de primaire watergangen "Eurenbeek" en "Geleen beek" ten westen van het plangebied en "Caumerbeek" ten noorden van het plangebied. Ter hoogte van de oorsprong van de Caumerbeek bevindt zich de bestaande regenwaterbuffer "Corisberg".

Het waterschap en het voormalige Zuiveringschap Limburg hebben in samenwerking met uw gemeente een plan opgesteld voor de inrichting van de bovenloop van de Caumerbeek. Daartoe verwijzen wij u naar het rapport "Inrichting Caumerbeek" met bijbehorende kaart (nr. 1564-1), opgesteld door Taken Landschapsplanning bv, van 23 januari 2001. In dit inrichtingsplan wordt beoogd om de oorspronkelijke loop van de Caumerbeek te herstellen en het verdrogen en verruigen van de bronnen tegen te gaan. Deze maatregelen zullen leiden tot natuurontwikkeling in de bovenloop van de Caumerbeek.

In de toelichting, voorschriften en plankaart (blad 3) dient u met dit inrichtingsplan rekening te houden. Wij gaan er vanuit dat dit bestemmingsplan, met de hierin opgenomen bestemmingen in het gebied tussen de Corisbergweg en de Keerweg, een solide planologische basis biedt voor het toekomstige project "Inrichting Caumerbeek". Daarnaast verwachten wij dat het voorliggende plan een adequate ruimtelijke onderbouwing biedt voor de vergunningverlening en de uitvoering van dit waterschapsproject.

In de toelichting van het bestemmingsplan vragen wij u ook het thema waterkwaliteit te behandelen. Diffuse verontreiniging door (afgekoppeld) regenwater dient voorkomen te worden. Dit kan door middel van het nemen van brongerichte maatregelen, bijvoorbeeld geen uitloogbare bouwmaterialen toepassen, onkruidbestrijding en gladheidbestrijding.

Wij adviseren u om de beslisbomen "Verantwoord afkoppelen van regenwater" van de provincie Limburg en de waterschappen toe te passen.

Voor de bestemmingen in het plangebied stellen wij voor om de aanwezige en toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen (bijvoorbeeld voor het bergen en infiltreren van water inclusief bodempassage's), veilig te stellen door deze een specifieke of combinatiebestemming te geven en de planvoorschriften hierop af te stemmen. Dus niet alleen zoals u dat in artikel 41 lid 1 sub e voor de bestemming "Groen" heeft verwoord, maar ook in andere bestemmingen, bijvoorbeeld 'Woondoeleinden", "Erf' en "Tuin".

In het kader van duurzaam waterbeheer bij nieuwbouw (o.a. duurzaam bouwen en benutten van infiltratiemogelijkheden) geven wij als overweging mee om hier in de voorschriften van het bestemmingsplan expliciet naar te verwijzen, in de 'bouwvoorschriften' of 'nadere eisen'. Bij de toetsing van nieuwe bouwaanvragen aan het bestemmingsplan kunnen dan maatregelen voor een duurzaam waterbeheer beter worden gewaarborgd.

Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen in het ontwerp bestemmingsplan zult betrekken. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Theunissen