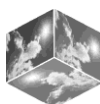


Regels bestemmingsplan

'Kampershoek-Noord 2010, 1e partiële herziening'

Vastgesteld bij besluit van
de raad van Weert van
26 juni 2013

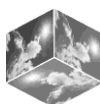
de griffier,





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Kantoor	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	20





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1e partiële herziening' van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.1PHKampershNrd2010-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 activiteit:

activiteit bedoeld als in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

1.6 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

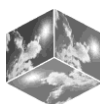
een in de regels c.q. verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 besluit geluidhinder:

besluit van 20 oktober 2006 (Staatsblad 532), betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.



1.11 bestemmingsvlak:

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag:

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

1.13 bijgebouw:

een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag.

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

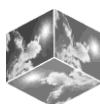
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt; archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.



1.21 erf:

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.22 gebouw:

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

1.23 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan weder-verkopers, instellingen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel vorm als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin al dan niet ambtelijk/bestuurlijk of bedrijfsmatig activiteiten plaatsvinden van bestuurlijke, maatschappelijke, juridische, administratieve, ontwerptechnische, (sociaal) wetenschappelijke en daarmee gelijk te stellen aard.

1.26 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de 'levende' en 'niet levende' natuur c.q. beplanting.

1.27 maatschappelijke doeleinden:

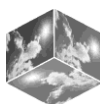
maatschappelijke, sociale, educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheids- en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.28 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.29 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.



1.30 peil:

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

1.31 plasbrandaandachtsgebied:

gebied waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de effecten van een planbrand, zijnde de verbranding van een plas brandbare vloeistof.

1.32 prostitutie:

het bedrijfsmatig -of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;

bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

1.33 stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; bij hoeksituaties is de voorgevel uitsluitend de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de toegang als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.

1.35 Wabo:

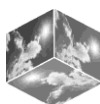
Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning.

1.36 water, watergang:

permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

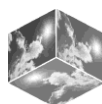
1.37 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (staatsblad 99), inhoudende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze laatselijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006 (staatsblad 2006, 350).



1.38 zijgevel:

de zijgevel is de gevel aan de zijkant van een gebouw, aan weerszijden aansluitend bij de voorgevel van het gebouw.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 het bedrijfsvloeroppervlak:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.1.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

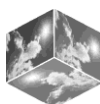
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; ondergrondse bouwdelen buiten de buitenzijden van de gevels worden bij de berekening van de oppervlakte van een bouwwerk in zoverre ook meegerekend.

2.1.9 het verkoopvloeroppervlak (vvo):

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopruimte inclusief etalage.



2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0.50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1.00 meter wordt overschreden.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Kantoor

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca, als ondergeschikt onderdeel van het kantoor;
- c. de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord,

met daaraan ondergeschikt:

1. (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de kantoren;
2. parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water,

met dien verstande dat per bouwperceel op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen moet worden voorzien.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

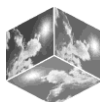
Op de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bruto vloeroppervlak aan kantoren mag in totaal maximaal 14.400 m² bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' moet de bouwhoogte liggen tussen de aangegeven waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage ten hoogste de aangegeven waarde bedragen;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-kantoor laagbouw' mag alleen gebouwd worden op het moment dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw' bebouwing in de vorm van een kantoortoren is gebouwd of gelijktijdig wordt gebouwd;



- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag bebouwing uitsluitend met de voorgevel of een representatieve zijgevel in of evenwijdig op een afstand van maximaal 5 m van de aanduiding worden gebouwd;
- g. minimaal 85% van het bruto vloeroppervlak aan kantoren dient gerealiseerd te worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kantoor hoogbouw'.

3.2.3 Overige regels

- a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,2 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

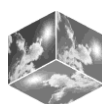
- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken minimale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c. voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte lager dan de minimale bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse nagestreefde markering van de stadspoort in de vorm van een toren.



3.4.2 *Afwijken kantoor hoogbouw*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c. en d. voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte hoger dan de maximale bouwhoogte en een hoger bebouwingspercentage dan het maximale bebouwingspercentage ten behoeve van het bouwen van hoogbouw buiten de 'specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw', met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse nagestreefde markering van de stadspoort in de vorm van een toren;
- c. de grotere bouwhoogte uitsluitend is toegestaan in een vlak, aansluitend aan de 'specifieke bouwaanduiding - kantoor hoogbouw', tot ten hoogste 3 m uit de 'specifieke bouwaanduiding - kantoor hoogbouw';
- d. de bouwhoogte maximaal 80 m mag bedragen;
- e. het bebouwingspercentage maximaal 100% mag bedragen.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Gebruik van gronden en opstallen*

Onder gebruik in srijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een ambachtelijk, industrieel, logistiek of groothandelsbedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutiedoeleinden;
- d. het gebruik van gronden voor buitenopslag met een hoogte groter dan 2 m boven peil; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten' is het gebruik van gronden voor buitenopslag niet toegestaan.

3.5.2 *Parkeren*

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Niet van toepassing.

3.7 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

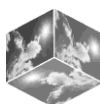
Niet van toepassing.

3.8 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Niet van toepassing.

3.9 **Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.



Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden en terreinen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.2.2 Toepassingscriteria

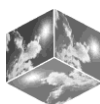
Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld;
- c. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

4.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 4.2.2 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.



4.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 is niet van toepassing indien het een aanvraag betreft voor:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m², ongeacht de diepte, waarbij de grondverstoring niet groter is dan 250 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

4.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 4.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van toevalsvondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

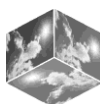
Niet van toepassing.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ophogen, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 centimeter en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;



- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

4.7.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 4.7.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², ongeacht de diepte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

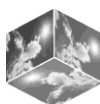
4.7.3 *Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.7.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.7.4 *Toepassingscriteria*

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.7.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.



4.7.5 *Voorschriften aan vergunning*

In de situatie als bedoeld in artikel 4.7.4 onder b. waarbij de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.8 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

4.8.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, bouwwerken beneden maaiveld te slopen.

4.8.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 4.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

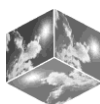
4.8.3 *Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.8.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.8.4 *Toepassingscriteria*

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.8.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.



4.8.5 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 4.8.2 waarbij de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de omvang van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, wijzigen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene beschermingsregel

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

6.2 Overschrijding bouwgrens

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

6.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,00 meter.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 'vrijwaringszone - weg'

7.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

7.1.2 Afwijken bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, daaronder begrepen de toe- en afritten van die rijbaan;
- c. het plasbrandaandachtgebied (30m gemeten van rechterraand van de rechterraaijstrook van de A2) vrijgehouden wordt van bebouwing;
- d. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;



- e. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- f. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

7.2 'milieuzone - Roerdalslenk zone III'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk zone III' zijn ter bescherming van het grondwater onder de Bovenste Brunssumklei de regels van artikel 2.14 en 2.16 van de Milieuverordening Limburg van toepassing.

7.3 'milieuzone - bodemkwaliteit'

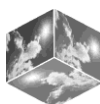
Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodemkwaliteit' de gronden te gebruiken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming voordat uit een daartoe uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat de gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor gebruik overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming, dan wel, in het geval bodemverontreiniging is geconstateerd, voordat sanering van de betreffende gronden heeft plaatsgevonden zodanig dat de gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor gebruik overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%. Deze mogelijkheid tot afwijken is niet van toepassing op de maten van de 'specifieke bouwaanduiding - kantoor hoogbouw'. In artikel 4.4.2 is reeds een afwijkingsregel opgenomen, die voorziet in de mogelijkheid hoogbouw te realiseren buiten de 'specifieke bouwaanduiding - kantoor hoogbouw';
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3,00 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15,00 m;



- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
 2. gemeenschappelijk gebruik van antennes (sitiesharing) niet mogelijk is;
 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
 4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
 5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
 6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
 7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

8.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

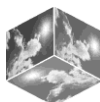
Artikel 10 Overige regels

10.1 (Wettelijke) regels

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

10.1.1 Verkeerslawaaï

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1

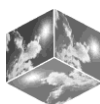
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.



11.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels (met bijlagen) worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1^e Partiële herziening'

