

Bestemmingsplan Kempstraat Born

16 november 2009
110501/ZC9/000/701795
110501.701795

Inhoudsopgave

Regels	3
HOOFDSTUK 1. Inleidende regels	4
Artikel 1. Begrippen	4
Artikel 2. Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels	9
Artikel 3. Groen	9
Artikel 4. Tuin	10
Artikel 5. Verkeer	11
Artikel 6. Wonen	12
Artikel 7. Waarde-Archeologisch waardevol gebied	15
HOOFDSTUK 3. Algemene regels	17
Artikel 8. Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9. Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10. Algemene ontheffingsregels	19
Artikel 11. Algemene procedureregels	20
Artikel 12. Overige regels	21
HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels	22
Artikel 13. Overgangsrecht bouwwerken	22
Artikel 14. Overgangsrecht gebruik	223
Artikel 15. Slotregel	244

Regels

Gemeente Sittard-Geleen

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het Bestemmingsplan Kempstraat Born van de gemeente Sittard-Geleen;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.0603-0001 met de bijbehorende regels en bijlage;

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 deze gronden;

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. aan huis gebonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

6. aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen;

7. afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

8. bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, dan wel binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak;

9. bestemmingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

11. bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw;

12. 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 en het vergroten van een standplaats;

13. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

14. bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

15. bouwperceel:

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

16. bouwvlak:

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

17. bouwwerk:

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

18. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

19. eengezinswoning

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

20. erker:

een uitbreiding van het hoofdgebouw op de begane grond, geen afzonderlijke ruimte zijnde, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

21. gebouw:

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

22. gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

23. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

24. horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel kunnen vormen, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

25. huishouden:

de bewoning van een woning door:

- I. een persoon;
- II. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

26. mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

27. nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

28. ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden en andere ondergeschikte dakopbouwen;

29. ondergronds:

beneden het peil;

30. ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

31. peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

32. prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

33. seks- en of pornobedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

34. voorste bouwgrens:

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens;

35. wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

36. woning:

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

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. 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;

3. de bouwhoogte van een bouwwerk:

van 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;

4. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

5. de horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil;

6. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

HOOFDSTUK 2.

Bestemmingsregels

Artikel 3. Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten,
alsmede voor:
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
met bijbehorende:
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

3.2. Bouwregels

Op de voor "Groen" aangewezen gronden is bouwen uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Artikel 4. *Tuin*

4.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

alsmede voor:

- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2. *Bouwregels*

Op de voor "Tuin" aangewezen gronden is bouwen uitsluitend toegestaan:

- a. ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
 - 2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste mag bedragen:

van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens	1 m;
van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens	2 m;
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m;
- b. ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, veranda's en afdaken, mits:
 - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2. de hoogte van erkers en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 - 3. de breedte van erkers en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

4.3. *Ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m.

Artikel 5. Verkeer

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;

alsmede voor:

- b. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstuitingen;
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden is bouwen uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - I. van verlichting 6 m;
 - II. van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 - III. van kunstuitingen 12 m;
 - IV. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 6. Wonen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

alsmede voor:

- b. tuinen en erven;
- c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:

- e. hoofdgebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden is bouwen uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht zowel ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding "bijgebouwen" als het bouwvlak ten behoeve van de bouw van het hoofdgebouw;
- c. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd, met dien verstande dat voor de woningen aan de zuidzijde van de Kempstraat geldt dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in de voorste bouwgrens wordt gebouwd, danwel tot maximaal 5 meter voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 12,50 m. bedragen;
- e. de frontbreedte van het hoofdgebouw bedraagt in geval van een vrijstaande woning tussen de 7,50 m. en 12,50 m. en in geval van halfvrijstaande woningen gezamenlijk tussen de 13 en 18 m.;
- f. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van hoofd- en bijgebouwen per bouwperceel dient minimaal 60% en mag maximaal 100%, van de gronden gelegen binnen de aangegeven bouwvlakken, bedragen;
- g. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen zoals op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen minimaal 4,50 meter dient te bedragen;
 - 2. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3,50 meter mag bedragen;
 - 3. erfafscheidingen zijn toegestaan tot max. 0,60 m., met uitzondering van het perceel aan de Kempstraat met het kavelnummer 11, zoals weergegeven op de verbeelding bij deze regels, en bij de ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds bestaande woningen, waar een maximale hoogte van 2 m. is toegestaan;
- h. de afdekking van de gebouwen dient te geschieden met een zadeldak met een dakhelling tussen de 40° en 60°, met dien verstande dat de nokrichting van de gebouwen op de percelen aan de Kempstraat met de kavelnummers 3, 4, 6 en 7 parallel aan de Kempstraat dient te zijn gelegen;

- i. bijgebouwen dienen plat afgedekt te worden.

6.3. *Ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid:

- a. 6.2 onder a ten behoeve van de percelen aan de Kempstraat met de kavelnummers 1, 2 en 5 voor het bouwen van de hoofd- en bijgebouwen tot minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens;
- b. 6.2 onder a en e ten behoeve van het perceel aan de Kempstraat met kavelnummer 3 voor het verruimen van de frontbreedte tot 18 meter;
- c. 6.2 onder b ten behoeve van de percelen aan de Kempstraat met de kavelnummers 1, 2, 5, 9, 10 en 12 voor het bouwen van bijgebouwen in de oostelijke, zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" niet mag worden overschreden;
- d. 6.2 onder g ten behoeve van:
 - 1. de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m;
 - 2. het perceel aan de Kempstraat met kavelnummer 5 voor het verlagen van de goothoogte tot minimaal 3,00 meter;
- e. 6.2 onder h voor een plat dak, indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naast omgeving blijft gewaarborgd;
- f. een ontheffing zoals bedoeld in artikel 6.3 onder a t/m e wordt uitsluitend verleend indien er géén ernstige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

6.4. *Specifieke gebruiksregels*

6.4.1. *Verboden gebruik*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

6.5. *Ontheffing van de gebruiksregels*

6.5.1. *Vrijstaand bijgebouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.4.1, voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg, onder de voorwaarden dat:

- a. het gebruik beperkt blijft tot de in lid 6.2 genoemde bouw mogelijkheden voor bijgebouwen;
- b. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. de ontheffing wordt geacht door burgemeester en wethouders te zijn ingetrokken op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) is komen te vervallen.

6.5.2. *Uitoefening aan huis gebonden beroep*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.1, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- e. de aard en de activiteiten van het beroep niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

6.5.3. *Uitoefening aan huis gebonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.1, voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (d.d. 16 april 2007) of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 7. Waarde-Archeologisch waardevol gebied

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde-Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de potentiële archeologische waarden.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Algemeen

Op de voor "Waarde-Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

7.2.2. Uitzonderingen op verbod

Het bepaalde in 7.1 is niet van toepassing voor:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- b. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel)bestemming aangegeven aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals: het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

7.4. Aanlegvergunning

7.4.1. Algemeen

Het is verboden op of in de voor "Waarde-Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het rooien van diepwortelende beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, mits dieper dan 0,50 meter wordt ontgraven;

- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
- g. het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
- h. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7.4.2. Uitzonderingen op verbod

Het in 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

7.4.3. Afwegingskader

De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien en voor zover de betreffende gronden zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

7.4.4. Voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 7.4.1 kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden. Deze voorwaarden kunnen alleen aan de vergunning worden toegevoegd via het selectiebesluit van het bevoegd gezag.

7.4.5. Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in artikel 7.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

7.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming deels of geheel te verwijderen van de verbeelding indien en voor zover de betreffende gronden zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd goedgekeurd selectiebesluit.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Artikel 8. *Anti-dubbeltelregel*

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

Artikel 9. Algemene gebruiksregels

9.1. Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor straatprostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf.

Artikel 10. Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, breedte en diepte van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 - I. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - II. de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 - III. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
 - IV. de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2,5 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming "Verkeer";
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 11. Algemene procedureregels

11.1. Ontheffing

Een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

Artikel 12. Overige regels

12.1. Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

12.1.1. Afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels zoals opgenomen in deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

12.1.2. Percentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in deze regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

12.2. Percentageregeling

Een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in de bouwregels anders is bepaald.

12.3. Ondergronds bouwen

12.3.1. Situering, afstanden en percentages

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 13. Overgangsrecht bouwwerken

13.1. Vernieuwen of veranderen

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

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

13.2. Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1 met maximaal 10%.

13.3. Niet van toepassing

Het bepaalde in artikel 13.1 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 14. Overgangsrecht gebruik

14.1. Afwijkend gebruik

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

14.2. Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.1 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.

14.3. Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.1, 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.

14.4. Niet van toepassing

Het bepaalde in lid 14.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Kempstraat Born.