

BESTEMMINGSPLAN **‘Muntberg, Groesbeek’**

Planstatus: ontwerp

Datum: 2023-11-30

IMRO code: NL.IMRO.1945.BPMUNTBERG-ONW1

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
2. Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Groen.....	14
Artikel 4 Natuur	15
Artikel 5 Verkeer	16
Artikel 6 Wonen	18
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachtingswaarden.....	21
3. Algemene regels	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	27
Artikel 13 Overige regels	28
4. Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14 Overgangsrecht.....	29
Artikel 15 Slotregel	30
Bijlagen	
Bijlage 1: Landschappelijk inrichtingsplan	
Bijlage 2: Natuurversterkingsplan	

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Muntberg, Groesbeek' van de gemeente Berg en Dal;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1945.BPMUNTBERG-ONW1 met de bijbehorende regels;

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 deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.6 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.7 archeologische verwachtingswaarden:

gronden met verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bed & breakfast:

logies en ontbijt, het aanbieden van nachtverblijf zonder bijbehorende voorzieningen tot het bereiden van maaltijden;

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf;

1.12 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.13 bestaand(e situatie):

- bij bouwwerken: bestaand, legaal ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- bij gebruik: bestaand, legaal ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.14 beroep of dienstverlening aan huis:

het bij wijze van nevenactiviteit bij het wonen uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 bos:

beboste gronden alsmede niet-beboste gronden waarop een herplantplicht rust ingevolge artikel 3 van de Boswet;

1.19 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;

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.21 bouwmassa:

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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;

1.25 buitenopslag:

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke;

1.26 burgerwoning:

woning, niet zijnde een bedrijfswoning en recreatiewoning;

1.27 cultuurhistorische waarden:

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.28 detailhandel:

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

1.29 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.30 escortbedrijf:

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

1.31 erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel, ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.32 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.33 gebouw:

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

1.34 herbouw:

gehele of gedeeltelijke reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen;

1.35 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;

1.36 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.37 houtopstand:

begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voorzover niet vallend onder de Boswet en behoudens laagstamfruitbomen met de bijbehorende windsingels;

1.38 hydrologische waarde:

gronden met een bijzondere betekenis voor het watersysteem van het plansysteem in verband met beekherstel, verdrogingsbestrijding, waterberging en/of waterkering;

1.39 kantoor:

één of meerdere ruimtes in) een gebouw waar bedrijfsmatig diensten worden verleend waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.40 kas:

een gebouw, bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend en transparant materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten;

1.41 kelder:

ruimte die voor meer dan 50% ondergronds is gelegen, waarbinnen geen verblijfsruimtes zijn toegestaan. De inhoud van de kelder telt niet mee bij de inhoud van de woning;

1.42 landschapswaarden/landschappelijke waarden:

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

1.43 mantelzorg:

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

1.44 meergezinshuis:

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

1.45 nevenactiviteit:

een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.46 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.47 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.48 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;

1.49 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van een werkzaamheid:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;

1.50 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark, caravan, voorzover deze/dit niet als een bouwwerk is aan te merken;

1.51 openbare weg:

wegen die – al dan niet – voor publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.52 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevels van belendende gebouwen en welke constructie zelf niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.53 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;

1.54 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.55 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.56 ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

1.57 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 souterrain:

ruimte onder de woning, waarvan minimaal 50% van de inhoud boven het aansluitende maaiveld is gelegen en waarbinnen verblijfsruimtes zijn toegestaan. De inhoud van het souterrain telt mee bij de inhoud van de woning. Onder het souterrain is geen kelder toegestaan.

1.59 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.60 voorgevel:**1.61 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrens);

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.63 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.64 woning:

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.65 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee bouwpercelen, die voor-en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

afstand tot de zijdelings perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel staande c.q. op te richten bouwwerken, gemeten op zowel boven als onder maaiveld.

bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte welke ten hoogste gebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel.

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;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijden van de gevels en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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, inclusief hieronder gelegen souterrain, exclusief kelder.

gothoogte:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

- a. de gothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap;
- b. de gothoogte van een dakvlak met een dakopbouw wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakopbouw;
- c. bij een kap die bestaat uit één of meerdere hellende dakvlakken waarbij de bovenzijde van de hellende dakvlakken grenzen aan een plat dak, deze daken worden ook wel afgetopte of afgesnoten daken genoemd, de gothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel aan de laagste zijde van het hellende dakvlak.

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijden van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

bovenzijde van de afgewerkte vloer van de laagstgelegen verblijfsruimte.

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij 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, dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding;
- e. kunstwerken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van speeltoestellen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b. De bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties mag niet meer bedragen dan 9 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Realisatie en instandhouding van het beplantingsplan conform het als bijlage 2 bij deze regels opgenomen natuurversterkingsplan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder halfverharde wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties mag niet meer bedragen dan 9 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het ontginnen, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd;
- b. het veranderen en/of verwijderen van verkavelingvorm en/of perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in beplanting, waterlopen en steilranden.
- c. het doen van ingrepen die een verandering van de waterhuishouding tot gevolg hebben, waaronder het graven en dempen van sloten en oppervlaktewateren;
- d. het aanleggen en/of verharren van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- f. het verwijderen van houtopstanden, bos-, natuur- en landschapselementen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 5.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. Door de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en ecologische waarden en de recreatieve betekenis alsmede de ontwikkelingspotenties voor landschap en natuur, worden niet onevenredig aangetast.
- b. Voor de in [artikel 5.3.1 sub e](#) genoemde werken en werkzaamheden geldt ook als criterium dat er sprake dient te zijn van noodzaak tot het aanbrengen van leidingen op die locatie.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. burgerwoningen;
- b. een kas ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kas';
- c. beroep of dienstverlening aan huis;
- d. een bed & breakfast;
- e. paden en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bestemmingsvlak, indien een bouwvlak aanwezig is per bouwvlak, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
- b. Ten hoogste het bestaande aantal hoofdgebouwen is toegestaan.
- c. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen.
- d. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.
- e. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- f. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.
- g. De dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 25°, indien de bestaande dakhelling reeds minder bedraagt, geldt deze bestaande dakhelling als minimaal toegestane dakhelling.
- h. Kelders en souterrains zijn toegestaan onder de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. De kelder mag niet dienen als verblijfruimte.
 - 2. De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
- i. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt, geldt deze bestaande afstand als minimaal toegestane afstand.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn niet toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kas' zijn bestaande gebouwen toegestaan ten behoeve van het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten, waarbij de oppervlakte niet mag worden vergroot.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Herbouw woning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6.2.1 sub b](#) voor herbouw op een andere locatie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b. De herbouw dient noodzakelijk te zijn op grond van wet- en regelgeving of indien dit leidt tot een landschappelijke, stedenbouwkundige, of milieuhygiënische verbetering.
- c. De herbouw mag geen aantasting veroorzaken van omliggende natuur-, landschaps-, cultuurhistorische of hydrologische waarden.

6.3.2 Herbouw bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6.2.2](#) voor een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken door herbouw van bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Voor zover bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, geldt dat:
 - 1. Indien bijbehorende bouwwerken de totale toegestane oppervlakte van 80 m² overschrijden maar beneden een totale oppervlakte blijven van 200 m², mag 80 % van de inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
 - 2. Indien bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, welke de totale oppervlakte van 200 m² overschrijden maar beneden een totale oppervlakte blijven van 400 m², mag 70 % van de inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
 - 3. Indien bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, welke de totale oppervlakte van 400 m² overschrijden, mag 60 % van de inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- b. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 - 1. De oppervlakte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet groter zijn dan de oppervlakte van de te slopen bijbehorende bouwwerken.
 - 2. De bouw- en goothoogte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de grootste goot- en bouwhoogte van het hoogste te slopen bijbehorende bouwwerk.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting gebruik

De gebouwen en gronden ten behoeve van de onder [artikel 6.1](#) genoemde doeleinden mogen niet in gebruik zijn, indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het plangebied dient binnen twee jaar na onherroepelijk bestemmingsplan overeenkomstig het als [bijlagen bij de regels bijlage 1](#) opgenomen landschappelijk inrichtingsplan te zijn aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- b. het plangebied dient binnen twee jaar na onherroepelijk bestemmingsplan overeenkomstig het als [bijlagen bij de regels bijlage 2](#) opgenomen natuurversterkingsplan te zijn aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden.

6.4.2 Bed & Breakfast

Binnen deze bestemming is een Bed & Breakfast voorziening bij woningen toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De woonfunctie als hoofdfunctie blijft behouden.
- b. Bed & Breakfast voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken.
- c. Het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning.
- d. De totale oppervlakte aan logeereenheden mag niet meer bedragen dan 70 m².
- e. De voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.
- g. Het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Splitsing burgerwoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van vrijstaande burgerwoningen in maximaal twee woningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De bouwmassa van de te splitsen woning dient een minimale inhoud te hebben van 900 m³.
- b. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan.
- c. Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen.
- d. De inhoud, goot- en bouwhoogte mag niet worden vergroot.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woningen niet meer bedragen dan 80 m².
- f. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
- g. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachtingswaarden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 7.2 sub a](#) indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m en met een oppervlakte groter dan 100 m² onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 7.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [artikel 7.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

3. Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die krachtens het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning;
- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

10.2 Beroep of dienstverlening aan huis

De uitoefening van een beroep of dienstverlening aan huis is toegestaan als nevenactiviteit bij de (bedrijfs)woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De voor het perceel geldende regels met betrekking tot de maximale oppervlakte, de maatvoering en de situering van de bebouwing ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2 blijven van kracht.
- b. De oppervlakte ten behoeve van activiteit mag maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken bedragen tot een maximum van 50 m².
- c. Het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van beroepsmatige activiteiten c.q. ten behoeve van de genoemde diensten worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld voor buitenopslag.
- d. Cumulatie van beroepsuitoefening/dienstverlening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.
- e. De bestaande parkeervoorzieningen mogen door het uitoefenen van een beroep c.q. door het verlenen van diensten niet onevenredig worden gebruikt en de parkeerdruk in de omgeving mag niet onevenredig toenemen.
- f. Parkeren dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak van '[Wonen](#)'.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Landschappelijke kenmerken

11.1.1 Stuwwal

Ter plaatse van de aanduiding 'stuwwal' zijn de gronden mede bestemd voor:

- a. behoud van beslotenheid, bosareaal, reliëf en hoogteverschillen van de erosiedalen;
- b. versterking van de natuurwaarden;
- c. behoud van en ontwikkeling tot ongelijkjarig gemengd bos.

11.2 wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden

11.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden' is de bestemming mede gericht op het behouden, herstellen en versterken van aanwezige cultuurhistorische waarden.

b Advies commissie

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, of vergelijkbaar, waarbij de adviseur monumentenzorg uit de commissie bij de totstandkoming van het advies wordt betrokken.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- d. de onder a tot en met c genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat binnen de in dit plan opgenomen bestemmingen het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen is toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport/recreatie, toerisme, muziek, of op sociaal-cultureel vlak.
- b. Omgevingsvergunning kan worden verleend voor evenementen van maximaal 3 aaneengesloten dagen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b kan maximaal 5 keer per jaar een meerdaags evenement worden toegestaan van minimaal 3 tot maximaal 7 aaneengesloten dagen.
- d. Detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement.
- e. Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- f. De aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen.
- g. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

13.2 Parkeereis

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat aan de hand van de volgende parkeernormen wordt bepaald of hieraan voldaan is:

- a. 1,2 parkeerplaatsen per appartement;
- b. 2,0 parkeerplaatsen per vrijstaande woning.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsvoorwaarden van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Muntberg, Groesbeek'.