

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM-NOORD DEELGEBIED KANTOORLOCATIE CBS

GEMEENTE HEERLEN
PLANREGELS

™ concept-ontwerp
™ ontwerp
~ vast te stellen
™ vastgesteld door de raad van de gemeente Heerlen
d.d.

september 2009
B01032/ZC9/1C5/700036
B01032.700036



Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Kantoor	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Waarde – cultuurhistorie	11
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	12
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels inzake afmetingen	13
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels inzake bepaalde bouwwerken	13
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 12	Overige regels	14
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	17
Artikel 13	Overgangsrecht bouwwerken	17
Artikel 14	Overgangsrecht gebruik	18
Artikel 15	Slotregel	18

HOOFDSTUK

1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

Plan

Het bestemmingsplan Centrum-Noord Deelgebied Kantoorlocatie CBS van de gemeente Heerlen.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en / of bouwwerken, niet zijnde gebouwen.

Bebouwingspercentage

Een op de plankaart of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bestaande bebouwing

Bebouwing die aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsgrens

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

Bestemmingsvlak

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

Bijgebouw

Een gebouw, behorende bij en naar aard en functie ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwen

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

Bouwgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze planregels toegelaten afwijkingen.

Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw(souterrain en kelder), zolder en setback en, voorzover het woningen betreft, met een maximale hoogte van 3,50 meter;

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwvlak

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

Bouwwerk

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

Brutovloeroppervlak

De binnenwerks gemeten ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfs- en verkoopactiviteiten.

Centrumvoorzieningen

Verzamelbegrip voor de bestemmingen detailhandel, (commerciële) dienstverlening, kantoren, wonen en horeca.

Detailhandel

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

Dienstverlening

commerciële dienstverlening:

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd;

publieke dienstverlening:

het verlenen van diensten voortvloeiend uit overheidstaken.

Doeleinden van openbaar nut

Kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Het onderstaande onderscheid in hoofdgebouw en bijgebouw is uitsluitend van toepassing op gebouwen in de bestemming "wonen" en "erf":

- **Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel.
- **Bijgebouw**
Een gebouw, behorende bij en naar aard en functie ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Kantoor

Een gebouw dat door zijn aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

Kap

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

Kwetsbaar/beperkt kwetsbaar object

Onder kwetsbare objecten worden verstaan woningen en aan woningen gelijk te stellen objecten, zoals scholen en ziekenhuizen.

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder meer arbeidsgelateerde objecten voor relatief weinig personen verstaan, zoals kantoren voor minder dan 50 personen en bedrijven die zelf geen risico's voor de omgeving veroorzaken en waarin doorgaans geen grote aantallen personen langdurig verblijven.

Overbouw

Een gedeelte van een gebouw over een ander gedeelte van een gebouw heen.

Peil

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

Plankaart

De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen, genummerd NL.IMRO.9170000031101-0001 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Prostitutie

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

Woonbuurt: Een gebied, ten minste bestaande uit 10 of meer aaneengesloten bouwpercelen met daarop woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;

Maatschappelijke voorziening: op het gebied van openbaar bestuur, dienstverlening van voorziening: overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of daarmee gelijk te stellen doeleinden.

Prostitué(e)

Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt waaronder begrepen een seksclub en een erotische massagesalon.

Raamprostitutie

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

Straatprostitutie

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

Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub en erotische massagesalon, een privé-huis, een sadomasochisme-inrichting, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Sekswinkel

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

Stedenbouwkundig beeld

Het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's en de dakvormen van de bebouwing.

Thuisprostitutie

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

Vestigingsbeleid prostitutie

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

Werkplek

De plaats waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

Wro

Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze planregels en de uitleg van de plankaart wordt als volgt gemeten:

- a. De lengte, breedte, diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen die kunnen worden getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

- b. De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en / of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

- c. De (bouw)hoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen, antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet worden meegerekend.

- d. De goothoogte van een bouwwerk

Verticaal vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat bij een zadeldak respectievelijk een lessenaarsdak het hoogste punt van de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten. Indien een terugliggend gebouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze planregels is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

- e. De dakhelling

De helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

HOOFDSTUK

2 Bestemmingsregels

Artikel 3

Groen

Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De voor Groen aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. de instandhouding en bescherming van de aangebrachte leeflaag;
 - c. ter plaatse van de aanduiding vij voor een vijver;
 - d. ter plaatse van de aanduiding wb voor een waterberging.
- 1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

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

Bouwregels bouwwerken,
niet zijnde gebouwen

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

Ontheffing gebruiksregels

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 in verband met het plaatsen van speeltoestellen, met dien verstande dat uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor betreffend gebruik en de hoogte van de speeltoestellen maximaal 4 m. mag bedragen.

Artikel 4

Kantoor

Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De voor Kantoor aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- kantoren;
 - verblijfsdoeleinden;
 - de instandhouding en bescherming van de aangebrachte leeflaag (verharding);
 - ter plaatse van de aanduiding wb voor een waterberging.

- 1.2 Gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

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

Bouwregels voor gebouwen

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

Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, gelden de volgende eisen:
- a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 - b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
 - c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 5

Verkeer

Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. ter plaatse van de aanduiding o voor een ontsluiting;
 - b. ter plaatse van de aanduiding p voor parkeren;
 - c. voor de instandhouding en bescherming van de aangebrachte leeflaag.
- 1.2 Gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

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

Bouwregels voor bouwwerken,
niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, gelden de volgende eisen:
- a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 - b. bouwhoogte aanduiding Vb : maximaal 10,00 meter;
 - c. bouwhoogte aanduiding P : maximaal 6,00 meter;
 - c. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 6

Waarde – cultuurhistorie

Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - cultuurhistorie aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de mijnschacht met bijbehorende veiligheidszone.

Bouwregels

Op of in de als Waarde - cultuurhistorie aangegeven gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een overbouw, met dien verstande dat de onderkant van de grondvloerlaag op tenminste 5 meter boven peil gerealiseerd dient te worden.

HOOFDSTUK

3

Algemene regels

Artikel 7

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 8

Algemene gebruiksregels

Strijdig gebruik gronden
en bouwwerken

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

Strijdig gebruik prostitutie

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

Strijdig gebruik
ondergrondse bebouwing

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

Artikel 9

Algemene ontheffingsregels inzake afmetingen

Ontheffingsmogelijkheden

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

Beperking ontheffingsbevoegdheid

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

Procedure ontheffing

3. Ten aanzien van de ontheffing bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 10

Algemene ontheffingsregels inzake bepaalde bouwwerken

Ontheffingsmogelijkheden

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

Ontheffing onder voorwaarden

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

Beperking ontheffingsbevoegdheid

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

Procedure ontheffing

4. Ten aanzien van de ontheffing bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 11

Algemene wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen wat betreft de bestemmingsgrens, het dwarsprofiel van een straat of de vorm van een plein alsmede de vorm van bouwvlakken voor zover zulks noodzakelijk en / of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

Wijzigingsprocedure

2. Burgemeester en wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gegeven procedure in acht.

Artikel 12

Overige regels

1. Andere wettelijke regelingen

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

2. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd:

- a. als nadere eis te stellen dat de gebouwen met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
- b. nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen.

3. Vrijwaringszone - spoor

1. Op de gronden gelegen tussen de op de bestemmingskaart als vrijwaringszone – spoor aangegeven lijn en de spoorweg is het niet toegestaan bebouwing op te richten resp. mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen indien voorafgaand ontheffing is verkregen van of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat.

4. Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek

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

5. Ondergronds bouwen

1. Ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht met een hoogte van maximaal 3,50 meter per bouwlaag en met een maximum van twee ondergrondse bouwlagen. De betreffende gebouwen mogen maximaal 1,50 meter boven peil worden gebouwd.
2. De ondergrondse gebouwen, bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de ingevolge het plan aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

6. Aanlegvergunning bodem

1. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van bovengrondse en bovengrondse leidingen;
 - b. het aanbrengen van beplantingen of bomen die dieper wortelen dan 50 cm;
 - c. het ophogen of afgraven van gronden;
 - d. het opslaan van materialen;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en vijvers;
 - g. het verrichten van enige grondroer activiteit.

2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. het rooien of vellen van houtgewas, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar, indien de leeflaag in stand wordt gehouden. Voor zover de ingreep dieper is dan 50 cm dient tevens, voorafgaand aan de werkzaamheden, een plan van aanpak te worden overgelegd. Waaruit blijkt dat de ingreep verantwoord is met het oog op het behoud van de leeflaag. Dit plan van aanpak dient goedgekeurd te worden door de gemeente Heerlen. De aanlegvergunning kan niet worden afgegeven indien de ingreep 1 meter of dieper bedraagt.

HOOFDSTUK

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13

Overgangsrecht bouwwerken

1. Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4. Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 14

Overgangsrecht gebruik

1. Overgangsrecht gebruik

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

2. Strijdig gebruik

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

3. Verbodengebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5. Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 15

Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als "Planregels bestemmingsplan Centrum-Noord Deelgebied kantoorlocatie CBS".