

Woningbouw Heiligerweg

ex artikel 3.1 Wro beheer/ontwikkeling
gemeente Eijsden-Eijsden-Margraten



Status: Vastgesteld d.d.18 december 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden	18
Artikel 5	Bedrijf	23
Artikel 6	Groen	26
Artikel 7	Verkeer	28
Artikel 8	Water	29
Artikel 9	Wonen - 1	30
Artikel 10	Wonen - 2	34
Artikel 11	Wonen - 3	37
Artikel 12	Waarde - Archeologie	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels	42
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 14	Algemene bouwregels	43
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 18	Overgangsrecht	49
Artikel 19	Slotregel	50
Bijlage		51
Bijlage 1	Staat van bedrijven	52

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg van de gemeente Eijsden-Margraten.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.BPLKOM1003-VAST, met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen)

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.8 agrarisch bouwperceel:

een bouwperceel waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.9 agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden.

1.11 agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:

agrarisch getinte activiteiten van ondergeschikte betekenis, die niet vallen onder het regime van de Wet milieubeheer.

1.12 ambacht(elijke):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bedrijf

het bedrijfsmatig uitoefenen van één of meerdere bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 1 en ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG.

1.17 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.18 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.19 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor huisvesting van één huishouden, waarvan de huisvesting daar van één of meerdere leden van dat huishouden, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.20 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.21 bestand(e):

- a. bebouwing:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.
- b. gebruik:
gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw:

een aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat architectonisch en/of bouwkundig ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.25 boogkas:

een constructie, die met plastic of een in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw of fruitteeltproducten. Hieronder wordt tevens verstaan een draagluchthal.

1.26 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.

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 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.

1.33 bijgebouw:

een gebouw, dat in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat het functioneel gebruik van het gebouw niet relevant is.

1.34 calamiteit:

één of meerdere plotselinge, onverwachte gebeurtenissen, die binnen korte tijd ernstige schade (kunnen) veroorzaken.

1.35 chemische gewastbestrijdingsmiddelen:

pesticiden en daarmee vergelijkbare niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen voor het bestrijven dan schadelijke organismen in de landbouw en fruitteelt.

1.36 coffeeshop:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprake van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

1.37 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.38 containervelden:

een werk, niet zijnde een bouwwerk, bestaande uit grond voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.40 detailhandel:

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

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig/beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waaronder niet begrepen detailhandel, dan wel dat detailhandel een zeer ondergeschikt onderdeel vormt van de bedrijfsvoering.

1.42 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele-, datacommunicatieleidingen, riolering, straatvoorzieningen, onder andere voor afvalstoffen.

1.43 draadomheining/-erfafscheiding:

een omheining of erfafscheiding bestaande uit één of meerdere evenwijdig aan elkaar lopende of haaks op elkaar staande draden met een onderlinge afstand van ten minste 20 cm.

1.44 erosie:

een natuurlijk proces waarbij stenen en aarde loskomen en verplaatst worden van de ene locatie naar de andere.

1.45 extensief recreatief medegebruik:

vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur-en landschapsbeleving.

1.46 gebouw:

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

1.47 groepskamperen:

een vorm van recreatief verblijven, waarbij overnacht wordt in gemeenschappelijke tentruimten of tentenkampen.

1.48 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder ook begrepen het gebruik van gronden met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

1.49 groothandel:

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

1.50 hagelnet:

teeltondersteunende voorziening als bedoeld in de Beleidsregel Hagelnetten (GS Limburg, 9 maart 2004, Pbl. 11 maart 2004).

1.51 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.52 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn omvang, constructie en situering het belangrijkste gebouw op een perceel is.

1.53 horeca:

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in de volgende twee categorieën:

Categorie I:

- a. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van drank (daaraan) ondergeschikt is;
- b. snackbar: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik elders en het verstrekken van snacks (hapjes) voor gebruik ter plaatse; het verstrekken van drank is hieraan ondergeschikt;
- c. daghoreca: een bedrijf (zoals een brasserie of ijssalon) dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleine maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee, frisdranken met uitzondering van alcoholische dranken;
- d. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodaties en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- e. bar/café/pub/grand-café/eetcafé of taverne: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

Categorie II:

- f. zaalaccommodatie: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- g. bar-discotheek of discotheek (dancing): een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en tevens gelegenheid biedt tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en waarbij de consumpties behalve zittend ook staand kunnen worden genuttigd;

1.54 huisvesting rustende boer:

het binnen de woning van een bedrijfsvoerder van een agrarisch bedrijf bieden van de mogelijkheid tot inwoning van het huishouden van de voormalige bedrijfsvoerder, voor zover dit betreft de (schoon)ouders van de huidige bedrijfsvoerder.

1.55 industrie(le)

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen middels of grotendeels middels machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces.

1.56 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt onder meer bedoeld op varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders; melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.57 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor bij of krachtens de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; hieronder wordt tevens een stacaravan begrepen.

1.58 kampeerplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorzieningen, erfafscheidingen of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal één kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.59 kampeerseizoen:

de periode van 15 maart tot 1 november, gedurende welke kampeermiddelen op een kampeerterrein geplaatst mogen zijn.

1.60 kampeerterrein:

terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.61 kas:

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of daarmee vergelijkbaar materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen. Onder een kas wordt niet verstaan een boogkas.

1.62 kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap:

het kenmerkende reliëf, de historische landschapsstructuur en de daarin aanwezige cultuurhistorische landschapselementen, de afwisseling open-besloten en het groene karakter inclusief aanwezige natuurlijke waarden.

1.63 kleinschalig agrarisch gebruik:

gebruik van agrarisch gebied door burgers, als bijvoorbeeld schapen-of paardenwei, of ter vergroting van het huisperceel bij de eigen woning.

1.64 landschappelijke waarde:

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

1.65 mantelzorg:

het binnen de woning bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband.

1.66 natuurwaarden:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.67 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.68 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond en waaronder ten minste wordt verstaan een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij en een intensief veehouderijbedrijf dan wel een tak van deze bedrijvigheid.

1.69 nieuwvestiging niet grondgebonden agrarisch bedrijf:

het vestigen van niet grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder begrepen zowel vestiging op een bestaand agrarisch bouwblok, als vestiging op een nieuw agrarisch bouwblok waar nog geen bestaande niet grondgebonden agrarische bedrijfstak aanwezig is.

1.70 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.71 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.72 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer-en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

1.73 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.74 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de 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 zijde van de hoofdtoegang tot het gebouw;

1.75 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken. Er is sprake van hoofdverblijf als de huurder/eigenaar, binnen een periode van 360 dagen, die ruimte meer dan 180 dagen gebruikt voor nachtverblijf.

1.76 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.77 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust-en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.78 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte;

1.79 regenkap:

een constructie van palen met daarop een boog met een kap van transparante folie.

1.80 seksinrichting:

de 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 wordt in elk geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- erotische massagesalon;
- seksbioscoop;
- seksautomatenhal;
- sekstheater;
- parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

1.81 setback:

een dakopbouw, gelegen boven de goot of druiplijn, van maximaal 3,5 meter hoog die niet wordt beschouwd als een bouwlaag en die gelegen is achter de doorgetrokken voorgevel van een woning en past binnen een toegelaten kapconstructie.

1.82 smartshop/growshop:

een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

1.83 standplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorzieningen, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal één kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.84 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.85 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan.

1.86 straatprostitutie:

het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

1.87 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/constructies, niet zijnde kassen:

-met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden.

Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlengen ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product, en/of

-noodzakelijk voor de teelt van gewassen in verband met het vergroten van de opbrengst van de oogst en het vergemakkelijken van de oogst, zoals tafelconstructies en gewasondersteunende constructies.

1.88 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorziening, die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.89 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.90 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.91 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.92 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.93 weg:

een voor het rij-of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen ruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.94 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met dien verstande dat onder een:

- a. aaneengebouwde woning wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. halfvrijstaande woning wordt verstaan: een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelgrens is gebouwd en waarvan de afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt; de woning kan deel uitmaken van een blok van ten hoogste twee woningen ("twee-onder-één-kap");
- c. vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
- d. geschakelde woning wordt verstaan: een halfvrijstaande of vrijstaande woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met ten minste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;
- e. gestapelde woning wordt verstaan: een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- f. woonwagen wordt verstaan: een voor huisvesting bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.95 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.96 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

1.97 zomerhuis:

een gebouw, in de vorm van een kleine zelfstandig gebouwde eenheid, dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum aaneengesloten verblijfsduur van gebruikers bedraagt 6 weken, zonder dat dit mag leiden tot permanente/reguliere bewoning. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Een zomerhuis betreft een zelfstandige functie op een afzonderlijk bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de lengte / breedte van een bouwwerk:

tussen de (verticale lijnen getrokken door de) buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.9 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.10 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

De in deze planregels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel-en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, gevelversieringen, vliesgevels, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwonderdelen, mits de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens met niet meer dan 1.50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in 3.1 toegestane gebruik;
- b. mestopslagplaatsen en ondergrondse en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van de opvang en buffering van water;
met dien verstande, dat:
 1. gebouwen en mestopslagplaatsen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 2. er maximaal 1 mestopslagplaats met een maximale inhoud van 200 m³ mag worden gebouwd;
 3. de goothoogte van gebouwen, ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
 4. de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;
 5. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 8.00 m mag bedragen, met uitzondering van:
 - de hoogte van erfafscheidingen, die ten hoogste 2.50 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zullen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en met inachtneming van de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De in 3.3. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing, of
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden, of
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid 3.2.1 ten behoeve van een grotere goothoogte voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- c. de goothoogte ten hoogste 6.50 m mag bedragen.

3.4.2 Afwijken hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid 3.2.1 ten behoeve van het vergroten van de maximum hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, daaronder begrepen windenergie-installaties, mits:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- c. de hoogte ten hoogste 15.00 m mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksregels van de grond

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport-en wedstrijdterrein, buitenmanege of ligplaats en speelweide of volkstuin;
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- g. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. voor het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
- i. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- j. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- k. bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- l. het bebossen van gronden.

3.5.2 Gebruiksregels van opstallen

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. woondoeleinden;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- c. recreatieve doeleinden, anders dan toegelaten krachtens het plan;
- d. horecadoeleinden, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
- e. agrarische hulp- en nevenbedrijfsdoeleinden;
- f. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor stallen van kampeermiddelen en/of opslag van materialen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5.2 onder f ten behoeve van de opslag van materialen, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, mits;

- a. stalling en/of opslag plaatsvindt in bestaande gesloten gebouwen;
- b. ter plaatste aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder-en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied.

met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- f. recreatief medegebruik;
- g. geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidwal;
- h. voor wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.2.2 Omheiningen en/of erfafscheidingen

Het onder 4.2.1 bepaalde geldt niet voor omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 1.50 m mag bedragen.

4.2.3 Bestaande bebouwing

Het onder 4.2.1 bepaalde geldt niet voor bestaande, in het verleden op legale wijze tot stand gekomen bebouwing, welke in de bestaande situering, vorm en omvang mag worden gehandhaafd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederberingen of voederruiven voor wild

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
- c. de nokhoogte ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- d. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

4.3.2 Veldschuren/schuilgelegenheden voor vee

Mits wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, passend binnen het concentratiegebied met hoogstam boomgaarden, en in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteits Menu, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van gebouwen per bouwperceel van ten minste 1 ha. maximaal 12 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
- c. de nokhoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen;
- d. gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

4.3.3 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Mits de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond voorzien wordt in een afdoende landschappelijke inpassing en compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, met dien verstande dat:

- a. containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen en regenkapen, voor zover deze niet binnen het bouwvlak van een agrarische bouwkaavel opgericht kunnen worden, enkel mogen worden opgericht op aan de agrarische bouwkaavel aansluitende gronden;
- b. bij de omgevingsvergunning de voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te gebruiken worden gronden vastgelegd;
- c. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan de bestaande agrarische bouwkaavel niet mogelijk is, containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkapen en boogkassen ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkaavel mag ontstaan;
- d. de hoogte van boogkassen ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
- e. de hoogte van regenkapen ten hoogste 5.00 m mag bedragen;
- f. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen aanwezig mogen zijn, als deze daadwerkelijk in gebruik zijn, met een maximum van 6 maanden per jaar. Op momenten dat de teeltondersteunende voorzieningen niet in gebruik zijn, dienen deze te worden verwijderd;

4.3.4 Hagelnetten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van hagelnetten, mits:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door het reliëf rond de beek-en droogdalen, de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, ontstaat of kan ontstaan, dan wel door landschappelijke inpassing op een wijze die overeenstemt met de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte, een en ander kan worden voorkomen;
- c. voldaan wordt aan de 'beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011 zoals vastgesteld op 13 december 2011' of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader, met dien verstande dat:
 1. bij de omgevingsvergunning de voor hagelnetten te gebruiken gronden worden vastgelegd;
 2. de hagelnetten niet door mogen lopen tot aan de grond;
 3. de hoogte van hagelnetten ten hoogste 4.00 m mag bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport-en wedstrijdterrein, buitenmanege of ligplaats en speelweide of volkstuin;
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- g. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. voor het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
- i. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- j. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- k. bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- l. het bebossen van gronden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Militaire oefeningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4 ten behoeve van het houden van militaire oefeningen, mits agrarische en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.5.2 Kamperen op de boerderij

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4 ten behoeve van kamperen op de boerderij en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, in combinatie met een aangrenzend functionerend agrarische bedrijf, mits:

- a. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten van het aangrenzend functionerend agrarisch bedrijf;
- b. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- c. de activiteiten niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, dan wel onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- d. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- e. kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
- f. buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- g. in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de aangrenzende bestemming 'agrarisch -bedrijf';
- h. de afstand tot bestaande kampeerterrinen en campings ten minste 500 m bedraagt;
- i. de afstand tot de erfgrans van naastgelegen woningen tenminste 50 m bedraagt;
- j. Landschappelijke inpassing is verzekerd, waarbij sprake dient te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- k. bij beëindiging van het agrarisch bedrijf het kamperen op de boerderij wordt beëindigd, uitgezonderd de situatie dat de kinderen van degenen, die het agrarisch bedrijf laatstelijk uitoefenden, het kamperen op de boerderij mogen voortzetten, met dien verstande dat:

1. bij de vergunning het voor het kamperen op de boerderij te gebruiken perceelsgedeelte en het daarop te realiseren maximum aantal kampeerplaatsen worden vastgelegd;
2. maximaal 15 standplaatsen per locatie aanwezig mogen zijn; op de standplaatsen mogen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
3. sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak van het aangrenzende agrarisch bedrijf mogen worden opgericht.

4.5.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 16.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen met meer dan 0.30 m en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.
- e. het gebruik van chemische gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch -spuitzone".

4.6.2 Uitzondering

Het in 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- f. het spuiten met chemische gewasbestrijdingsmiddelen in neerwaartse richting waarbij de spuituitmonding niet hoger dan 1 meter boven het maaiveld richt.

4.6.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 onder a. t/m d. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 onder e. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de lucht en/of de bodem niet onevenredig wordt verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard, hetzij door de hoeveelheid, uit het oogpunt van de volksgezondheid, gevaar opleveren voor de bewoners van woningen, welke op de omliggende gronden aanwezig dan wel geprojecteerd zijn.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingen in de bestemming "natuur"

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van de aanleg van nieuwe natuur, mits:

- a. aangrenzende waarden en belangen, waaronder het agrarische belang, niet onevenredig worden geschaad;
- b. de aanleg van de nieuwe natuur past binnen de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
- c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- d. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- e. wijziging van de bestemming van gronden ten behoeve van realisering van de POG of het Groenstructuurplan mag eerst plaatsvinden als is aangetoond dat wijziging van de bestemming van gronden ten behoeve van realisering van de EHS niet mogelijk is of in het kader van een compensatieopgave onvoldoende resultaat oplevert,

4.7.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt een afweging gemaakt overeenkomstig het afwegingskader zoals opgenomen in 17.3.2

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit de Staat van Bedrijfstypen in de categorie 1 en/of daarmee naar het oordeel van Burgemeester en wethouders qua aard, omvang en milieueffecten vergelijkbare bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Bedrijf' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" bedrijfswoningen;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde;

met dien verstande dat:

Maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5.00 m mag bedragen;
- c. de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluiten gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 7.00 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9.50 m;
- e. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 800 m³ ;

5.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter
- d. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²
- e. bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- f. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 2. de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de voorgevel, dan wel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;

3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximumdiepte van 1,5 meter;
4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- g. bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning achter de voorgevel en het verlengde daarvan worden gerealiseerd;
- h. indien bij een vrijstaande woning aan één zijde een aangebouwd bijgebouw is gerealiseerd, mag aan de andere zijde alleen een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd achter de achtergevel of het verlengde daarvan.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 8.00 m mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, die ten hoogste 2.50 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing, of -ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden, of ter verbetering van de gebiedskwaliteit nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing,
- d. een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en indachtig de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 gebruikregels van de grond

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. het opslaan van meststoffen, waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
- d. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.4.2 Gebruikregels van de opstallen

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. woondoeleinden, behoudens voor de bedrijfswoningen;
- b. detailhandel, anders dan het als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van het toegelaten gebruik verkopen of leveren van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver-of bewerkt;
- c. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken milieucategorie

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a. voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van lichtmasten 6.5 m;
 2. van voetgangersbruggen 3.5m;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
 4. geluidwerende voorzieningen mogen worden opgericht tot een hoogte, welke vereist is op grond van een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 6.2, ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van een woning, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,
- c. in verband met eisen van duurzaam bouwen.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

6.4.2 Uitzondering

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 6.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal 2X1 rijstrook, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Gebouwen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van lichtmasten 6.5 m.;
 2. van voetgangersbruggen 3.5 m.
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 7.2, ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van een woning, van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden;
- c. in verband met eisen van duurzaam bouwen;
- d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, vasthouden, infiltreren, (tijdelijk) bergen en/of afvoeren van water;

voor zover sprake is van niet permanent watervoerende watergangen, zijn de gronden op de momenten dat deze niet watervoerend zijn, tevens bestemd voor:

- b. gebruik overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen, waarbij de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met de bestemming 'water' en de Keur van het waterschap, van toepassing zijn.

8.2 Bouwregels

Boven of op de tot 'water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, ten dienste van het rivierbeheer en/of welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de primaire wateren,

met dien verstande, dat:

1. de hoogte ten hoogste 5.00 m mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. het beproeven van of het varen of racen met jetski's.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. Vrijstaand [Vrij]
 2. Tweeaaneen [Tae]
 3. Aaneengesloten [Aeg]
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.1 niet meer dan 75 bedragen.
- b. ter plaatse van de aanduiding "geluidszone - industrie" mogen hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd worden als afdoende geluidsmaatregelen getroffen zijn.
- c. de hoofdgebouwen dienen volledig in de gevellijn te worden gebouwd;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 7.00 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10.00 m;
- f. Een kap op een hoofdgebouwen kent een helling maximale helling van 60 graden;
- g. voor de situering en oppervlakte van de woningen geldt onderstaande tabel

Type	Max. Inhoud m ³	Min. Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceelgrens	Min. Afstand hoofdgebouw tot achterzijde bouwperceelgrens	Max. percentage vd voorgevelrooilijn dat bebouwd mag worden	Max. bebouwingsoppervlak bouwperceel
Vrij	1250	3 m. beide zijden	12.5 m.	80%	45%
Tae	750	3 m. één zijde	10 m.	70%	50%
Aeg	600	0 m.	7 m.	100 %	60%

9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter, voor zover gelegen binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt de maximale hoogte 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²
- d. bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;

- e. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 - 2. de breedte niet meer dan 80% van de breedte van de voorgevel;
 - 3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximumdiepte van 1,5 meter;
 - 4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- f. bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning in de voorgevel worden gerealiseerd;

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

De maximale hoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke voor de gevellijn ten hoogste 1.00 m en achter de gevellijn bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 9.2, ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de omvang van de tweede bouwlaag, wanneer de bouwgrens op minder dan 3.00 m uit de zijdelingse erfscheiding
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afstand zijdelingse perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder F ten aanzien van vrijstaande woningen voor wat betreft de min. afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mits:

- a. zowel hoofd als bijgebouw ten minste 3 meter van 1 van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen blijven.

9.4.2 Afwijken afstand achterzijde bouwperceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder F voor wat betreft de min. afstand hoofdgebouw tot achterzijde bouwperceelgrens en het max. bebouwingspercentage, mits:

- a. het maximaal bebouwingspercentage met niet meer dan 10% wordt overschreden.

9.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.2 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 strijdig gebruik

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15.1 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van opstallen voor:
 1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 2. detail-en/of groothandel, uitgezonderd beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan binnen de bestemming toegelaten aan huis gebonden beroepen;
 3. horeca doeleinden;
 4. verblijfsrecreatieve doeleinden;
 5. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning als zelfstandige woning;

9.5.2 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

Parken op eigen terrein bij "vrijstaand" en "twee aan een"

- a. bij een hoofdgebouw dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd overeenkomstig onderstaande:
 1. Bij Vrij ten minste 1
 2. Bij Tae ten minste 1
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

9.5.3 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

9.5.4 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.5.4, en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. Vrijstaand [Vrij]
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding "geluidszone - industrie" uitsluitend gebouwd mag worden als afdoende geluidsmaatregelen zijn getroffen voor het industrielawaai van bedrijventerrein Aan de Fremme.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.1 niet meer dan 4 bedragen.
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. Het percentage voorgevel in voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 70%.
- d. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 16 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 3 meter;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal 7.00 m;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10.00 m;
- h. Een kap op een hoofdgebouwen kent een helling maximale helling van 60 graden;

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter, voor zover gelegen binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt de maximale hoogte 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²
- d. bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- e. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 2. de breedte niet meer dan 80% van de breedte van de voorgevel, dan wel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;
 3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum diepte van 1,5 meter;
 4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- f. bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning achter de voorgevel en het verlengde daarvan worden gerealiseerd;

- g. indien bij een vrijstaande woning aan één zijde een aangebouwd bijgebouw is gerealiseerd, mag aan de andere zijde alleen een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd achter de achtergevel of het verlengde daarvan.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

De maximale hoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke voor de gevellijn ten hoogste 1.00 m en achter de gevellijn bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen.

10.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 10.2, ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de omvang van de tweede bouwlaag, wanneer de bouwgrens op minder dan 3.00 m uit de zijdelingse erfscheiding
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,
- d. in verband met eisen van duurzaam bouwen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afstand zijdelingse perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder e ten aanzien van vrijstaande woningen voor wat betreft de min. afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mits:

- a. zowel hoofd als bijgebouw ten minste 3 meter van 1 van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen blijven.

10.3.2 Volledig leefprogramma b.g.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder c voor wat betreft de maximale diepte van het hoofdgebouw.

- a. gebouwd wordt ten behoeve van een volledig leefprogramma op de begane grond;
- b. de maximale bebouwingsdiepte met niet meer dan 5 meter worden overschreden.

10.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.2 en kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15.1 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van opstallen voor:
 1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 2. detail-en/of groothandel, uitgezonderd beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan binnen de bestemming toegelaten aan huis gebonden beroepen;
 3. horecadoeleinden;
 4. verblijfsrecreatieve doeleinden;
 5. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning als zelfstandige woning;

10.4.2 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

Parken geschied op eigen terrein

- a. bij een hoofdgebouw dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

10.4.3 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

10.4.4 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4.4, en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Wonen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. Vrijstaand [Vrij]
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1 bedragen;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 16 m;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 3 meter;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 7.00 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10.00 m;
- g. Een kap op een hoofdgebouwen kent een helling maximale helling van 60 graden;

11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter, voor zover gelegen binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt de maximale hoogte 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²
- d. bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- e. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 2. de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de voorgevel, dan wel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;
 3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum diepte van 1,5 meter;
 4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- f. bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning achter de voorgevel en het verlengde daarvan worden gerealiseerd;
- g. indien bij een vrijstaande woning aan één zijde een aangebouwd bijgebouw is gerealiseerd, mag aan de andere zijde alleen een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd achter de achtergevel of het verlengde daarvan.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

De maximale hoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke voor de gevellijn ten hoogste 1.00 m en achter de gevellijn bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen.

11.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 11.2, ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de omvang van de tweede bouwlaag, wanneer de bouwgrens op minder dan 3.00 m uit de zijdelingse erfscheiding
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,
- d. in verband met eisen van duurzaam bouwen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 15 wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van opstallen voor:
 1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 2. detail-en/of groothandel, uitgezonderd beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan binnen de bestemming toegelaten aan huis gebonden beroepen;
 3. horecadoeleinden;
 4. verblijfsrecreatieve doeleinden;
 5. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning als zelfstandige woning;

11.3.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

Parken geschied op eigen terrein

- a. bij een hoofdgebouw dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

11.3.2 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

11.3.3 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwverbod

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

12.3.2 Afwegingskader

Voor de in 12.3.1 bedoelde omgevingsvergunning geldt het navolgende afwegingskader.

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit dit rapport genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning te verbinden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden, voor zover aangeduid als 'archeologische waarden' in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;

- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heikwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

12.4.2 Uitzondering

Het in 12.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

12.4.3 Afwegingskader

Voor de in 12.4.1 bedoelde omgevingsvergunning geldt het navolgende afwegingskader.

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit dit rapport genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning te verbinden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde-Archeologie te verwijderen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Maximum aantal wooneenheden

Het aantal woningen binnen de bestemmingen "Wonen-1" en "Wonen-2" mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 75.

14.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

14.3 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige ter plaatse van de aanduiding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Verboden ander gebruik

Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

15.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in 15.2 wordt in ieder geval begrepen:

1. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting, coffeeshop, growshop of vergelijkbaar;
2. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

15.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

16.1.1 gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbare nut

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de regels van het plan ten aanzien van de bebouwing van niet voor bewoning bestemde gronden met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het openbare nut, met dien verstande dat:

- a. de hoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen
- b. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

16.1.2 Afwijken met 10%

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de in de deze regels genoemde percentages, hellingen en maten, mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. niet reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning is verleend, mag niet nogmaals een omgevingsvergunning worden verleend uit hoofde van dit artikel.

16.1.3 Zendmasten

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de regels van het plan ten aanzien van het plaatsen van zendmasten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering met een maximale hoogte van 40.00 m mits:

- a. de mast past binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- b. andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.1.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 16.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

16.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

16.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

16.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 16.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 16.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 16.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wro zone wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Groen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. Op grond van de wijzigingsbevoegd mogen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat in afwijking van artikel 14.1 het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' niet meer bedraagt dan 115.

17.1.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.1 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. het wijzigen dient zo te geschieden dat de een goede stedenbouwkundige afronding van het plan ontstaat en waarbij voldaan wordt aan de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen;
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- c. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. de behoefte van de woningen in de markt is aangetoond.

17.2 Wro zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Groen' en 'Verkeer'.

17.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.2 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. het wijzigen dient zo te geschieden dat de een goede stedenbouwkundige afronding van het plan ontstaat en waarbij voldaan wordt aan de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 14.1;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat
- e. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

17.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid

17.3.1 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

17.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid op het gebied van economie, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

17.3.3 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 17.3.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in 17.3.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in 17.3.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

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

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

18.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid 18.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering

Lid 18.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Strijdig 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;

18.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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;

18.2.3 Uitzondering

Lid 18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg van de gemeente
Eijsden-Margraten.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 december 2012.

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlage

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	Autobekleders	10	10	10	10	10	1
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE						
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
70	VERHUUR VAN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
72	COMPUTERSERVICE-EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice-en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR-EN ONTWIKKELINGSWERK						
732	Maatschappij-en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
91	DIVERSE ORGANISATIES						
9301.3	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1