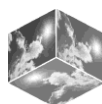


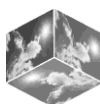
# REGELS





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Wonen	8
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorie	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 5	Anti-dubbelregel	14
Artikel 6	Algemene bouwregels	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21





## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

#### 1.1      plan:

het wijzigingsplan 'Pastoor Brouwersstraat 12 te Margraten' van de gemeente Eijsden-Margraten.

#### 1.2      bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.WPLKOM1001-OH01 met de bijbehorende regels.

#### 1.3      aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, noch detailhandel, noch prostitutie.

#### 1.4      aanduiding:

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

#### 1.5      aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6      agrarische doeleinden van ongeschikte betekenis:

niet-bedrijfsmatige, agrarisch getinte activiteiten van ongeschikte betekenis, zoals het houden van landbouwhuisdieren en/of het gebruik van kleine kassen.

#### 1.7      ander bouwwerk:

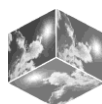
een bouwwerk geen gebouw zijnde.

#### 1.8      bed and breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ongeschikte toeristische-recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen, met een maximumverblijfsduur van 6 weken. Onder bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

#### 1.9      bebouwing:

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



**1.10 begane grond:**

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

**1.11 bestaande situatie:**

- a. bebouwing: de ter plaatse aanwezige bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, danwel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. gebruik: gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14 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.

**1.15 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.

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.17 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.

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.



**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 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.

**1.22 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.

**1.23 cultuurhistorische waarden:**

de bestaande historisch gegroeide bebouwing en inrichting, het bodemarchief, de verkavelingspatronen, de infrastructuur, de waterlopen en poelen en de historische onderdelen, waaronder solitaire elementen, ruimtelijke clusters en groenzones.

**1.24 detailhandel:**

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

**1.25 dienstverlening met baliefunctie:**

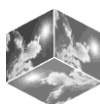
het verrichten van diensten ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, wasserette, apotheek of reisbureau.

**1.26 discotheek/dancing:**

een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het laten beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

**1.27 doeleinden van openbaar nut:**

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



**1.28 fastfood-vestiging:**

een horecabedrijf, waar frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije of alcoholhoudende dranken, worden verstrekt in wegwerpverpakkingen al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een cafetaria, friture of afhaalcentrum.

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 groothandel:**

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

**1.31 hoofdgebouw:**

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

**1.32 horecabedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties; restaurants, (eet-)cafés en fastood-vestigingen inbegrepen. Hieronder wordt echter niet verstaan een discotheek/dancing, automatenhal/speelhal respectievelijk seksinrichtingen.

**1.33 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.

**1.34 kantoor:**

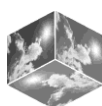
een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

**1.35 meergezinswoning:**

woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar zijn gelegen.

**1.36 onderbouw (souterrain):**

een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.





**1.37 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 van het gebouw.

**1.38 ruimtelijke kwaliteit:**

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

**1.39 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:

a. een prostitutiebedrijf;

b. een raamprostitutiebedrijf;

c. erotische massagesalon;

d. seksbioscoop;

e. seksautomatenhal;

f. sekstheater;

g. parenclub;

h. geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening.

**1.40 setback:**

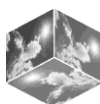
een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2,00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een woning met een hoogte van maximaal 3,00 meter. Bij een woning met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

**1.41 standplaats:**

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeente kunnen worden aangesloten.

**1.42 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.



**1.43 vakantiewoning/appartement:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. De maximale verblijfsduur van gebruikers bedraagt 6 weken. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.44 weg:**

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

**1.45 woning:**

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

**1.46 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.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

*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    de goothoogte van een bouwwerk:*

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

*3    de inhoud van een bouwwerk:*

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

*4    de oppervlakte van een bouwwerk:*

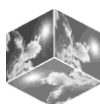
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

*5    de lengte c.q. breedte van een bouwwerk:*

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

### **2.2      Ondergeschikte bouwdelen**

De in deze regels 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 bouwdelen, mits de naar de weg gekeerde bouwrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. aan huis gebonden beroepen,
- en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen infiltratievoorzieningen zoals wateropvangbuffers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn primair de desbetreffende regels van toepassing.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. woningen;
- b. meergezinswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', en de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
  1. gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwvlak

Regels met betrekking tot het bouwvlak:

- a. ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal (meergezins)woningen mag worden gebouwd;
- b. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van de (meergezins)woning zal ten minste 5,00 m bedragen;
- d. in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd, ieder afzonderlijk met een hoogte van ten minste 2,60 m en ten hoogste 3,50 m, waarbij de goothoogte niet meer bedraagt dan de som van de hoogtes van de afzonderlijke bouwlagen waaruit het gebouw is opgebouwd, vermeerderd met 1,00 m;
- e. de inhoud van een (meergezins)woning zal ten minste 250 m<sup>3</sup> en ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. gebouwen zullen plat of met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.

##### 3.2.3 Andere bouwwerken

Regels met betrekking tot andere bouwwerken:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3,00 m bedragen, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke ten hoogste 2,00 m mag bedragen.



### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.2, 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 is gelegen of het bouwvlak dieper is dan 10,00 m, alleen:
  1. 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;
  2. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarden, of;
  3. in verband met eisen van duurzaam bouwen.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder f. ten aanzien van het toepassen van een andere dakvorm, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Gebruik van gronden*

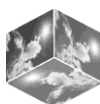
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden anders dan voor:

- a. tuin en erf;
- b. agrarische doeleinden van ondergeschikte betekenis;
- c. opslagdoeleinden, inherent aan het toegelaten gebruik.

#### *3.5.2 Gebruik van bouwwerken*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detail- en/of groothandel, uitgezonderd beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan binnen de bestemming toegelaten aan huis gebonden beroepen;
- c. horecadoeleinden;
- d. verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- f. bewoning als zelfstandige woning voor zover het betreft bijgebouwen.



### 3.5.3 *Aan huis gebonden beroepen*

Aan huis gebonden beroepen (met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit) zijn toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat.

### 3.5.4 *Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van ouders*

Binnen de bestemming 'Wonen' is het realiseren van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen of andere familieleden in (bij)gebouwen, onderdeel uitmakende van de woning, toegestaan, mits:

- a. het geen vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. dit niet leidt tot het creëren van een zelfstandige woning;
- c. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de betreffende (bij)gebouwen gegarandeerd kan worden;
- d. de betreffende (bij)gebouwen na het beëindigen van het huisvesten van de betreffende persoon, opnieuw onderdeel gaan uitmaken van de reeds bestaande woning.

## 3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.6.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 voor het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, mits:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
- b. het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering') in beginsel toelaatbaar zijn;
- c. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat.

### 3.6.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 voor het exploiteren van een bed and breakfast, mits:

- a. het pand is aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument, dan wel een minimale inhoud heeft van 750 m<sup>3</sup> met inachtneming van een afwijking van 15%;
- b. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. de woning als zodanig blijft functioneren;
- c. de bed and breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- d. de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;



- e. de bed and breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- f. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
- g. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonende en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, met dien verstande, dat:
  1. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
  2. ten hoogste 8 slaappleatsen per bed and breakfast mogen worden gerealiseerd.

### *3.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieappartementen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieappartementen, mits:

- a. het pand is aangeduid als rijks- of gemeentelijke monument, dan wel een minimale inhoud heeft van 750 m<sup>3</sup> met inachtneming van een afwijking van 15%;
- b. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. de woning als zodanig blijft functioneren;
- c. de vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond, ter verkrijging van kwalitatief hoogwaardige appartementen dan wel ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of inpassing in de omgeving van het complex, is uitbreiding of vervanging van bestaande bebouwing binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. de totstandkoming van een goed verblijfsklimaat in de te realiseren vakantieappartementen gegarandeerd kan worden;
- e. de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de woning/het complex behouden blijven;
- f. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
- g. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonende en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, met dien verstande, dat:
  1. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
  2. het vloeroppervlak van een vakantieappartement, inclusief daartoe behorende bijgebouwen, ten minste 50 m<sup>2</sup> zal en ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen.



## **Artikel 4      Waarde - Cultuurhistorie**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (beplantings- en routepatronen en stedenbouwkundig beeld).

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemming zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met de cultuurhistorische waarden van toepassing.

### **4.2      Bouwregels**

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag uitsluitend gebouwd worden indien rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de schoonheid en de ruimtelijke structurele samenhang van bedoelde straatwand, mits gehoord de Monumentencommissie of daarvoor in de plaats tredende commissie en met dien verstande dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

### **4.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1**

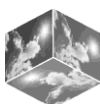
Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- c. het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,30 m ten opzichte van de bestaande toestand, alsmede het diepploegen.

#### **4.3.2**

Het in artikel 4.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

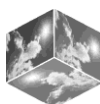
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het in werking treden van het plan in uitvoering zijn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





#### 4.3.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend, indien door de bedoelde werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbeltelregel**

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



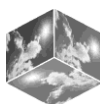
## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1**

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of een complex van bouwwerken, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in een grotere mate zal gaan afwijken van het plan

### **6.2**

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



## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming, zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen.

### **7.2**

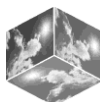
Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de grond en bouwwerken als seksinrichting of soortgelijk bedrijf. Het bestemmingsplan 'Prostitutiebeleid gemeente Margraten', dat op 29 augustus 2000 is vastgesteld door de raad en op 12 december 2000 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg, is op dit plan van toepassing.



## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      milieuzone - bodembeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.



## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. enige bestemming van gronden, uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3,00 meter zal bedragen, mits:
  1. de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering van bedoelde bouwwerken van openbaar nut;
- b. de in artikel 3 en artikel 4 genoemde percentages, respectievelijk maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de bepalingen in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning worden verleend;
- c. het overschrijden van bouwgrenzen ten behoeve van de bouw van bouwwerken van ondergeschikte aard, zoals loggia's, erkers, keldertoegangen, dakoverstekken, luifels en balkons, die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen, met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 1,50 meter mag bedragen, mits aanwezige waarden en belangen daardoor niet onevenredig worden geschaad.

### **9.2**

Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van bouwwerken onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden wordt geen omgevingsvergunning verleend.



## **Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten aanzien 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.



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 11      Overgangsrecht

#### 11.1      Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2      Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Pastoor Brouwersstraat 12 te Margraten' van de gemeente Eijsden-Margraten.

