



# **WIJZIGINGSPLAN**

- Regels -

## **Kerkplein 8 te Mesch**

gemeente Eijsden-Margraten



## Wijzigingsplan

Kerkplein 8 te Mesch

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.WPLKOM13003-VG01
Rapportnummer:	M141053.004.R2.R1/SVE
Opdrachtgever:	mevrouw L. Beuken
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	9 december 2014

### Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55  
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260  
F (0475) 459 282

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW 8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleidende regels.....</b>	<b>5</b>
	Artikel 1. Begrippen .....	5
	Artikel 2. Wijze van meten .....	11
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels .....</b>	<b>13</b>
	Artikel 3. Wonen.....	13
	Artikel 4. Waarde – Archeologie.....	17
	Artikel 5. Waterstaat – Waterlopen .....	19
<b>3</b>	<b>Algemene regels.....</b>	<b>21</b>
	Artikel 6. Anti-dubbelregel .....	21
	Artikel 7. Algemene bouwregels.....	21
	Artikel 8. Algemene gebruiksregels .....	21
	Artikel 9. Algemene aanduidingsregels .....	22
	Artikel 10. Algemene afwijkingsregels.....	22
	Artikel 11. Algemene wijzigingsregels .....	23
	Artikel 12. Algemene procedureregels.....	23
	Artikel 13. Overige regels .....	23
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>25</b>
	Artikel 14. Overgangsrecht .....	25
	Artikel 15. Slotregel .....	25



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

### 1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Kerkplein 8 te Mesch' van de gemeente Eijsden-Margraten, bestaande uit de toelichting, deze regels en de verbeelding. Dit wijzigingsplan komt voort uit een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis'.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.WPLKOM13003-ON01 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, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, in of bij een woonhuis, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 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 agrarisch gebruik:

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

### 1.7 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.

### 1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld een erfafscheiding.

### 1.9 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.

### 1.10 bebouwing:

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

**1.11 bedrijf:**

het bedrijfsmatig uitoefenen van één of meerdere bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG.

**1.12 bestaand:**

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

**1.16 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.

**1.17 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.

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

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



**1.23 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.

**1.24 calamiteit:**

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

**1.25 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.

**1.26 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:**

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

**1.27 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.

**1.28 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

**1.29 erfscheiding:**

in het terrein zichtbare afscheiding van het als erf aan te merken perceel(sgedeelte) bij een woning of andere hoofdfunctie.

**1.30 gebouw:**

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

**1.31 gevellijn:**

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

**1.32 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**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 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren; enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.35 karakteristieke bebouwing:**

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

**1.36 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.

**1.37 maaiveld:**

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

**1.38 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.

**1.39 monumenten:**

de conform artikel 6 Monumentenwet 1988 aangewezen zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van algemeen belang wegens aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

**1.40 onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.

**1.41 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.

**1.42 (openbare) nutsvoorziening:**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater en daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

**1.43 peil:**

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang tot het gebouw.

**1.44 prostitutie:**

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

**1.45 seksinrichting:**

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

- voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of;
- verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of;
- seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht.

**1.46 setback:**

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2.00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een woning met een hoogte van maximaal 3.00 m. Bij een woning met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

**1.47 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.

**1.48 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.

**1.49 stedenbouwkundig beeld:**

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

**1.50 voorgevel:**

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

**1.51 woning:**

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouding.

**1.52 zolder:**

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

## **Artikel 2. Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 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.

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 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.

### **2.5 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.

### **2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren) gemeten afstand.

### **2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8 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.

### **2.9**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3. Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van mantelzorg en aan-huis-gebonden beroepen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. voorzieningen ter ontsluiting en parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven, verhardingen.

#### 3.1.2 dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met in acht name van de voorrangregels uit artikel 13.1.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. woningen, en de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

##### 3.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' waar bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de voorgevelbreedte van een woning zal ten minste 5,00 m bedragen;
- e. de voorgevel van een nieuwe woning dient in de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn' te worden geplaatst;
- f. er mag in ten hoogste 2 bouwlagen worden gebouwd;
- g. de hoogte van een afzonderlijke bouwlaag bedraagt tenminste 2,60 meter en ten hoogste 3,50 meter;
- h. woningen moeten met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.

### 3.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel tot ten hoogste 40% worden bebouwd, met dien verstande dat het totaaloppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het totale oppervlak van het (de) bouwvlak(ken);
- c. indien bijgebouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, dient minimaal 2,00 meter uit deze zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.

### 3.2.4 Regels met betrekking tot andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2,60 meter bedragen, met uitzondering van de bouwhoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 meter mag bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 3.2 ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de omvang van de bouwmogelijkheden in de kap en ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak aansluitend aan de achtergevel.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten aanzien van het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens, met dien verstande dat:

- a. tenminste 2,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens zal worden gebouwd;
- b. de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens maximaal 4,00 meter mag bedragen;

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Verboden gebruik gronden en bouwwerken

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

- 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 mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken, met uitzondering van mestopslag van niet meer dan 10 m<sup>3</sup>;
- d. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de woonfunctie;
- f. zelfstandige bewoning voor zover het betreft bijgebouwen;
- g. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;



h. recreatieve doeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

### **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 3.5.1, ten behoeve van 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;
- c. dit bedrijven zijn uit de milieucategorie 1 of 2 en er wordt voldaan aan de richtafstanden conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of , indien niet kan worden voldaan aan de richtafstanden, middels een gedegen onderzoek gemotiveerd wordt afgeweken van de aan te houden richtafstand;
- d. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden dan wel indien extra parkeervoorzieningen nodig zijn, deze op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- e. er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;

met dien verstande dat:

1. per woning ten hoogste 30% van het totale vloeroppervlak mag worden gebruikt voor het bedrijf.



## **Artikel 4. Waarde – Archeologie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

4.1.1 De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

4.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

### **4.2 Bouwregels**

4.2.1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, bij nieuwe bouwwerken als gevolg waarvan de nieuwe bodemverstoring dieper reikt dan 0,50 meter beneden maaiveld én van die nieuwe bodemverstoring het oppervlak groter is dan 100 m<sup>2</sup> een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Indien uit het in onder 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **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 – Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,50 meter wordt gewijzigd;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,50 meter wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter gemeten vanaf het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;

- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,50 meter wordt gewijzigd;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

4.3.2 Het in lid 4.3.1 vervatte verbod 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 van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.

4.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet dan wel in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als voorafgaand archeologisch onderzoek aantoonde dat de werkzaamheden geen schade aanrichten.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

4.4.1 Het is verboden op of in de tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in de gronden aanwezige bebouwing, geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.4.2 Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a. sloopwerkzaamheden, 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;
- b. sloopwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.

4.4.3 De sloopwerkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 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 of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 5. Waterstaat – Waterlopen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

5.1.1 De voor ‘Waterstaat – Waterlopen’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

5.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met in acht name van de voorrangregels uit artikel 13.1.

### **5.2 Bouwregels**

Boven of op de tot ‘Waterstaat – Waterlopen’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren,  
met dien verstande dat:
  - a. de hoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde ten behoeve van het oprichten van andere bebouwing, mits:

- het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de tot ‘Waterstaat – Waterlopen’ aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.



## 3 Algemene regels

### Artikel 6. 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 7. Algemene bouwregels

#### 7.1 Algemeen

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

#### 7.2 Maatvoering

7.1.1 In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.1.2 In die gevallen dat de afstand van bouwwerken tot enige grens, bouwwerk en/of aanduiding, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### Artikel 8. Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de grond als seksinrichting of soortgelijk bedrijf;
- b. het gebruik van de grond voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. het gebruik van de grond voor een discotheek;
- d. het gebruik van opstallen voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. het gebruik van opstallen voor een discotheek.

## **Artikel 9. Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 milieuzone – bodembeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', het bodembeschermingsgebied Mergelland, 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.

### **9.2 wetgevingszone – rode contour**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – rode contour' gelden de regelingen, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010. Deze regelingen houden in dat op deze gronden geen woningen mogen worden gebouwd voordat is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu danwel in het gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

## **Artikel 10. Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Afwijking van de bouwregels ten behoeve van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het openbare nut**

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
- b. de inhoud ten hoogste 50 m<sup>3</sup> mag bedragen.

### **10.2 Afwijking van de bouwregels met 10%**

*10.2.1* Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van de in 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.

*10.2.2* In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel een omgevingsvergunning worden verleend.



## **Artikel 11. Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

## **Artikel 12. Algemene procedureregels**

### **13.1 Procedure wijziging**

Bij het wijzigen van het plan ingevolgde de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen en indien van toepassing wordt daaraan voorafgaand de inspraakprocedure als bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening gevolgd.

## **Artikel 13. Overige regels**

### **13.1 Voorrangsregels dubbelbestemmingen**

#### *13.1.1 Strijdigheid belangen*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

#### *13.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen*

Op gronden waar de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterlopen' samenvallen, dient de volgende prioritering te worden aangehouden:

- a. 'Waarde – Archeologie'
- b. 'Waterstaat – Waterlopen'



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14. Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. 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.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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.
- c. 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.
- d. 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 15. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het wijzigingsplan 'Kerkplein 8 te Mesch' van de gemeente Eijsden-Margraten.





**Aelmans Adviesgroep**

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
(045) 575 32 55  
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
(0475) 45 92 60  
(0475) 45 92 82

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)  
[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

Agrarisch advies  
Milieuadvies & -onderzoek  
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu  
interactieve media  
Rentmeesters & makelaars  
Glastuinbouw advies  
Vastgoedmanagement

