



# **BESTEMMINGSPLAN**

(regels)

## **Herkenrade ong. Sint Geertruid**

gemeente Eijsden-Margraten

-ontwerp-



## Bestemmingsplan

Herkenrade ong. te Sint Geertruid

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI1027-ON01
Rapportnummer:	M142161.007.R1/SVE
Opdrachtgever:	de heer A.G. Curfs
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	ontwerp
Datum:	20 oktober 2015

### 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 .....	14
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels .....</b>	<b>15</b>
	Artikel 3. Agrarisch met Waarden .....	15
	Artikel 4. Wonen.....	23
	Artikel 5. Waarde – Archeologie 3.....	27
	Artikel 6. Waarde – Archeologie 4.....	29
	Artikel 7. Waarde – Landschapselement.....	31
	Artikel 8. Waterstaat – Erosie.....	33
<b>3</b>	<b>Algemene regels.....</b>	<b>35</b>
	Artikel 9. Anti-dubbeltelregel .....	35
	Artikel 10. Algemene bouwregels.....	35
	Artikel 11. Algemene gebruiksregels .....	36
	Artikel 12. Algemene aanduidingsregels .....	37
	Artikel 13. Algemene afwijkingsregels.....	37
	Artikel 14. Algemene wijzigingsregels .....	40
	Artikel 15. Algemene procedureregels.....	40
	Artikel 16. Overige regels .....	41
	Artikel 17. Voorrangsregels .....	41
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>43</b>
	Artikel 18. Overgangsrecht .....	43
	Artikel 19. Slotregel .....	44
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>45</b>



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herkenrade ong. te Sint Geertruid' van de gemeente Eijsden-Margraten, bestaande uit de toelichting, deze regels en de verbeelding.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.BPBU11027-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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

### 1.5 agrarisch gebruik:

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

### 1.6 agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:

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

### 1.7 alternatieve energie

vormen van duurzame, hernieuwbare energie, niet verkregen uit fossiele brandstoffen, maar uit windkracht, stromend water, zonnestraling en/of aardwarmte.

### 1.8 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.

### 1.9 ander bouwwerk:

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

### 1.10 antennemast

zendmast ten behoeve van telecommunicatie.

**1.11 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.

**1.12 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**1.13 bed & breakfast:**

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

**1.14 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.

**1.15 bestaand:**

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.16 bestemmingsgrens:**

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

**1.17 bestemmingsvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid met éénzelfde bestemming.

**1.18 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

**1.19 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.20 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.

**1.21 boogkas:**

een constructie met, 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.



**1.22 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 en het vergroten van een standplaats.

**1.23 bouwgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

**1.24 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 kelder, onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwvlak:**

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, respectievelijk meerdere op de plankaart door middel van een koppelteken verbonden vlakken, die te samen één bouwvlak vormen, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

**1.27 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.28 calamiteit:**

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

**1.29 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.

**1.30 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.

**1.31 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.

**1.32 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.

**1.33 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.

**1.34 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 10 cm.

**1.35 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.

**1.36 erfscheiding**

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

**1.37 erosie:**

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

**1.38 evenemententerrein:**

een terrein bedoeld en geschikt voor het houden van regelmatig terugkerende tijdelijke evenementen.

**1.39 gebiedseigen geluiden:**

geluiden die bij de normaal gebruikelijke wijze van wonen, werken en recreëren in het betreffende gebied op het moment van de inventarisatie in het kader van de mogelijke aanwijzing als stiltegebied (artikel 117 Wet geluidhinder) worden geproduceerd.

**1.40 gebouw:**

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

**1.41 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.

**1.42 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.

**1.43 hagelnet:**

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

**1.44 hemelwaterproblematiek:**

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door de wijze van bodemgebruik in het algemeen en door de toename van het verharde grondoppervlak in het bijzonder.

**1.45 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.

**1.46 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies. Onder horeca worden niet verstaan bedrijven/instellingen, die zich (mede) richten op het bieden van spel, dans, vermaak en ontmoeting, zoals een discotheek, nachtclub, bioscoop, zalencentrum of speelautomatenhal of op het bieden van onderdak aan eenmalige ambulante handel.

**1.47 houtgewas:**

één of enkele struiken en/of bomen;

**1.48 houtopstand:**

hakhout, een houtwal of één of meerdere bomen;

**1.49 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.

**1.50 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.

**1.51 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.

**1.52 kampeerseizoen:**

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

**1.53 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.

**1.54 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, zoals verwoord in de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 monumentale waarde:**

waarden van zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

**1.58 monumenten:**

alle op de plankaart als monument conform artikel 6 Monumentenwet 1988 aangeduide 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.

**1.59 natuurlijke waarde:**

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

**1.60 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.

**1.61 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.

**1.62 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

**1.63 onderbouw:**

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

**1.64 ondergronds bouwen**

het bouwen van bouwwerken welke geheel beneden peil zijn gelegen.

**1.65 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten,

**1.66 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.

**1.67 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.

**1.68 prostitutie:**

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

**1.69 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.

**1.70 regenkap:**

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

**1.71 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.

**1.72 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.

**1.73 site sharing**

het delen van een locatie door meerdere gebruikers, in het geval van antennemasten het delen van een mast door meerdere mobiele telefonieaanbieders.

**1.74 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.

**1.75 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.

**1.76 stedenbouwkundig beeld:**

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

**1.77 stiltegebied:**

een gebied van enige omvang waarin de geluidsbelasting door toedoen van menselijke activiteit zo laag is, dat de gebiedseigen geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.

**1.78 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.

**1.79 teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen/constructies:

- a. 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

- b. 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.

**1.80 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

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

**1.81 vloeroppervlak van een gebouw:**

het oppervlak van alle van dat gebouw deel uitmakende ruimten, inclusief kelder, onderbouw en/of verdiepingen.

**1.82 Wabo:**

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

**1.83 woning:**

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

**1.84 woonwagen:**

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

**1.85 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**

### **2.1 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:**

*1. 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. 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.

*3. 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.

*4. dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

*5. 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.

*6. 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.

*7. 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.

*8. bebouwingspercentage:*

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

*9. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:*

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

**2.2** 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. Agrarisch met Waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 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;
- e. met daaraan ondergeschikt:
- f. ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- g. recreatief medegebruik;
- h. voor wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de bepalingen in artikel 13.3 in acht worden genomen.

3.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 17.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederbergingen of voederruiven voor wild

Het onder 3.2.1 bepaalde geldt niet voor kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- c. de nokhoogte ten hoogste 3,00 meter mag bedragen;
- d. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

##### 3.2.3 Veldschuren/schuilgelegenheden voor vee

Het onder 3.2.1 bepaalde geldt niet voor veldschuren/schuilgelegenheid voor vee, ter plaatse van de aanduiding 'overig – zone hoogstamboomgaarden' en uitsluitend ten behoeve van met het agrarisch

gebruik van het buitengebied overeenkomend gebruik, mits er wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, passend binnen de zone met hoogstamboomgaarden om de kernen en in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013, met dien verstande dat:

- a. veldschuren/schuilgelegenheden voor vee uitsluitend op bouwpercelen met een oppervlak van ten minste 1 ha mogen worden gebouwd;
- b. het oppervlak van gebouwen per bouwperceel van ten minste 1 ha. maximaal 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
- d. de nokhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
- e. gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

#### *3.2.4 Omheiningen en/of erfafscheidingen*

Het onder 3.2.1 bepaalde geldt niet voor omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. de hoogte ten hoogste 1,50 meter mag bedragen.

#### *3.2.5 Bestaande bebouwing*

Het onder 3.2.1 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.

### **3.3 Nadere eisen**

3.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- 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 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

3.3.2 de onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing, of
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden.

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

#### *3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waaronder begrepen containervelden, boogkassen en regenkappen, mits:

- in het geval de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkappen na omgevingsvergunning meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, vooraf advies is verkregen van de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie;
- omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus, zoals aangegeven op de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen behorende bij de provinciale 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen';
- de omgevingsvergunning geen betrekking heeft op hellingen met een hellingspercentage van meer dan 4%, volgens de bij de herziening 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen' behorende kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen;
- zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte,

met dien verstande, dat:

- a. containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen en regenkappen, 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, indien en voor zover niet gelegen binnen de dubbelbestemming beekdal; bij de omgevingsvergunning worden de voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te gebruiken gronden vastgelegd;
- b. 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 regenkappen en boogkassen ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkaavel mag ontstaan;
- c. de hoogte van boogkassen ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
- d. de hoogte van regenkappen ten hoogste 4,00 meter mag bedragen;
- e. 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;
- f. bij een negatief advies van de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie slechts omgevingsvergunning mag worden verleend, nadat Gedeputeerde Staten hiermee hebben ingestemd.

#### *3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hagelnetten*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits:

- 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, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte, een en ander kan worden voorkomen;
- voldaan wordt aan de 'Beleidsregel hagelnetten', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 maart 2004, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader,

met dien verstande dat:

- a. bij de omgevingsvergunning de voor hagelnetten te gebruiken gronden worden vastgelegd;
- b. de hagelnetten niet door mogen lopen tot aan de grond;
- c. de hoogte van hagelnetten ten hoogste 4,00 meter mag bedragen.

### 3.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schietboom

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het oprichten van een schietboom, al dan niet met kogelvanger, mits:

- de schietboom past binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- de schietboom en/of de activiteiten, die gepaard gaan met het gebruik van de schietboom, geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de schietboom en/of de activiteiten die gepaard gaan met het gebruik van de schietboom, niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de activiteiten die gepaard gaan met het gebruik van de schietboom, niet leiden tot onevenredige verkeersoverlast en parkeeroverlast;
- andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, met dien verstande dat:
  - a. de hoogte van een schietboom ten hoogste 20.00 m mag bedragen.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/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. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege, 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. 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; onder opslag inherent aan het toegelaten gebruik wordt niet begrepen de opslag van in plastic verpakte hooibalen;
- k. bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- l. het bebossen van gronden;
- m. het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten, ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone', vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van militaire oefeningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5, ten behoeve van het houden van militaire oefeningen, mits agrarische en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### 3.6.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van kamperen op de boerderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5, ten behoeve van kamperen op de boerderij en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ongeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten van een aangrenzend functionerend agrarisch bedrijf;
- de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
- buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- de afstand tot bestaande kampeerterrains en campings ten minste 500 meter bedraagt;
- de afstand tot de erfgrans van naastgelegen woningen tenminste 50 meter bedraagt;
- het kampeerterrain landschappelijk wordt ingepast in de omgeving, overeenkomstig de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
- 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:

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

#### 3.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfswegen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5, ten behoeve van bedrijfswegen ter ontsluiting van agrarische bouwkvelds of veldkvelds, mits dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

3.7.1 Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen met meer dan 0,30 meter 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, niet zijnde bebossing, anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

3.7.2 Het in 3.7.1 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 van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.7.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de eerst bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.8.1 Wijziging in de bestemming 'Natuur'*

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

- aangrenzende waarden en belangen, waaronder het agrarische belang, niet onevenredig worden geschaad;
- de aanleg van de nieuwe natuur past binnen de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- de aanleg van nieuwe natuur in de vorm van bebossing uitsluitend is toegestaan op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie',

met dien verstande dat:

- a. bij de wijziging voldaan wordt aan de regels opgenomen in **bijlage 2** bij deze regels.

### *3.8.2 Wijziging in de (dubbel)bestemming 'Water' of 'Waterstaat – Waterlopen'*

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de (dubbel-)bestemming 'Water' en 'Waterstaat – Waterlopen', gehoord het waterschap, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, en het herinrichten van bestaande watergangen, mits:

- de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- het herinrichten plaatsvindt binnen een zone met een breedte van 5 meter rondom de bestaande loop van de watergang,

met dien verstande dat:

- a. bij de wijziging wordt voldaan aan de regels opgenomen in respectievelijk **bijlage 3** en **bijlage 4** bij deze regels.

### *3.8.3 Procedure wijziging*

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 15 gegeven procedure.





## Artikel 4. Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;  
en de daarbij behorende voorzieningen.

4.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 17.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

- woningen,  
en de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
  - a. gebouwen uitsluitend in het bouwvlak en binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwvlak

Regels met betrekking tot het bouwvlak:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een woning mag uitsluitend in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - indien achter deze bouwgrens wordt gebouwd, de voorgevel niet achter de denkbeeldige rooilijn van de naastgelegen bebouwing mag worden geplaatst;
- c. de voorgevelbreedte van een woning zal ten minste 5,00 meter bedragen;
- d. in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. gebouwen mogen plat, met setback of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

#### 4.2.3. Bouwaanduidingen 'bijgebouwen'

Regels met betrekking tot de bouwaanduidingen 'bijgebouwen':

- a. de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel/per tot een woning te rekenen gedeelte van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor ten hoogste 50% bebouwd worden;
- b. het totaal oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen mag per woning binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder a., ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen; het totaal oppervlak aan ondergrondse bijgebouwen mag per woning binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder a., ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen;

- c. bijgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand op ten minste 1,00 meter afstand van het bouwvlak of aangebouwd worden opgericht;
- d. bijgebouwen zullen in of ten minste 1,00 meter uit de zijdelingse erfscheiding worden gebouwd;
- e. in ten hoogste 1 bouwlaag mag worden gebouwd waarvan de goothoogte ten hoogste 3,30 meter mag bedragen, met uitzondering van:
  - aangebouwde bijgebouwen, waarvan de maximale goothoogte anderhalve bouwlaag bedraagt;
- f. de bouwhoogte mag ten hoogste 6,60 meter bedragen;
- g. ten aanzien van het gestelde onder e. en f. kan geen gebruik worden gemaakt van een algemene omgevingsvergunning van 10%;
- h. het oprichten van bijgebouwen mag niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

#### *4.2.4 Andere bouwwerken*

Regels met betrekking tot andere bouwwerken:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
  - de hoogte 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;
  - de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 5,00 meter mag bedragen.

#### *4.2.5 Bestaande bebouwing*

Voor zover bestaande maten afwijken van de bepalingen in 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4 mogen de bestaande maten gehandhaafd worden.

### **4.3 Nadere eisen**

*4.3.1* Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering van bouwwerken;
- de omvang van de tweede bouwlaag, wanneer de bouwgrens op minder dan 3,00 meter uit de zijdelingse erfscheiding is gelegen of het bouwvlak dieper is dan 10,00 meter.

*4.3.2* De onder 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- 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,
- in verband met eisen van duurzaam bouwen.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van zijdelingse bouwgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, ten behoeve van het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens, mits:

- ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;
- geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt;
- dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, met dien verstande dat:

- a. ten minste 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens zal worden gebouwd;
- b. de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens maximaal 4,00 meter mag bedragen;
- c. ten aanzien van het gestelde onder a. en b. geen gebruik kan worden gemaakt van een algemene omgevingsvergunning van 10%.

##### 4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen buiten de bouwaanduidingen 'bijgebouwen' aan de voorzijde van de woning, mits:

- geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, met dien verstande dat:
  - a. de afstand van bijgebouwen tot de bestemming 'Verkeer' ten minste 5,00 meter zal bedragen;
  - b. bijgebouwen de lijn, die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens op het naastgelegen perceel, met niet meer dan 3,00 meter zullen overschrijden.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/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. 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;
- i. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- j. het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten, ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone', vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 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 4.5, ten behoeve van het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, mits:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
- het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering – editie 2009') in beginsel toelaatbaar zijn;
- er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden, dan wel indien extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn, deze op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat,

met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 30% van de totale vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van beschermde monumenten, karakteristieke bebouwing en bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, waar het bouwvlak geheel mag worden gebruikt voor het bedrijf onder de voorwaarde dat de woonfunctie voor ten minste 50% van de totale vloeroppervlakte gehandhaafd blijft.

## **Artikel 5. Waarde – Archeologie 3**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

5.1.1 De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

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 inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.

### **5.2 Bouwregels**

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Afwijking van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen of;
  - het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### *5.4.1 Verbodsbepaling*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- d. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *5.4.2 Toepassingsbereik*

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 meter;
- d. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### *5.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening*

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit 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 kwalificatie.

## **Artikel 6. Waarde – Archeologie 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

6.1.1 De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

6.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 17.

### **6.2 Bouwregels**

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in lid 6.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

### **6.3 Afwijking van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen of;
  - het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### *6.4.1 Verbodsbepaling*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *6.4.2 Toepassingsbereik*

Het verbod, als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 meter;
- d. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### *6.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening*

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit 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 kwalificatie.



## Artikel 7. Waarde – Landschapselement

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De voor ‘Waarde – Landschapselement’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

7.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.

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

7.2.1 Het is verboden op of in de voor ‘Waarde – Landschapselement’ aangewezen gronden, met daarop een klein landschapselement of steilrand, zoals aangeduid op de kaart kleine landschapselementen (**bijlage 5** bij de regels), zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag of in afwijking van de Keur van het waterschap de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren of verwijderen van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleine landschapselementen tot gevolg hebben;
- b. het verwijderen of afgraven van steilranden of het verrichten van andere grondwerkzaamheden die een aantasting hiervan inhouden of kunnen inhouden.

7.2.2 Het in 7.2.1 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 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.

7.2.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 7.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden stellen ter compensatie.

7.2.4 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.2 zijn slechts toelaatbaar:

- a. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden betrekking hebben op kleine landschapselementen ten hoogste 20% van elk ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp bestaand klein landschapselement wordt geveld/gerooid/verwijderd/gekapt;
- b. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van waterlopen en of poelen, de ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp bestaande waterlopen en poelen worden gehandhaafd.
- c. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden niet aantasten.

## Artikel 8. Waterstaat – Erosie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De voor ‘Waterstaat – Erosie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie en wateroverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

8.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.

### 8.2 Specifieke gebruiksregels

#### 8.2.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/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 geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
- b. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van aanwezige of kunstmatige waterbuffers (inclusief aan- en afvoervoorzieningen).

#### 8.2.2 Gebruiksregels en bedrijfserosieplan

Het onder 8.2.1 bepaalde geldt niet indien voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

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

8.3.1 Het is verboden op of in de voor ‘Waterstaat – Erosie’ aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien en/of verwijderen van opgaande begroeiing (met een hoogte van 0,30 meter of meer) op graften of landschapselementen, in de vorm van groenstroken, grasbanen, bermen en hagen of daarmee vergelijkbare elementen, voor zover deze van belang zijn in het kader van de bestrijding van erosie;
- b. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,30 meter wordt gewijzigd;
- c. het afgraven van grond, indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of wateroverlast toeneemt;
- d. het aanbrengen van verhardingen op gronden steiler dan 10%.

8.3.2 Het in 8.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ongeschikte 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 (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden op percelen waarvoor een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

8.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 8.1 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.

## 3 Algemene regels

### Artikel 9. 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 10. Algemene bouwregels

#### 10.1 Algemeen

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

#### 10.2 Alternatieve energiewinning

*10.2.1* Ten aanzien van een constructie voor de opwekking van alternatieve energie gelden de volgende bouwregels:

- a. plaatsing is uitsluitend mogelijk bij woningen en bedrijven;
- b. maximaal 1 constructie per bouwperceel;
- c. de maximale breedte bedraagt 1 meter;
- d. bij plaatsing op een mast, uitsluitend:
  1. op minimaal 5 en maximaal 40 meter achter de voorgevelrooilijn;
  2. met een maximale hoogte van 12 meter, inclusief de constructie;
- e. bij plaatsing op een gebouw:
  1. op een hellend dak, maximaal 2 meter vanaf de bovenkant van de nok;
  2. zo mogelijk op het van de weg gekeerde dakvlak;
- f. plaatsing op monumenten en/of in beschermde dorpsgezichten is niet toegestaan.

#### *10.2.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van beschermde dorpsgezichten en monumenten*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1, ten behoeve van het plaatsen van een constructie voor de opwekking van alternatieve energie in beschermde dorpsgezichten en/of op monumenten, voorzover de bijzondere monumentale dan wel cultuurhistorische waarden ter plaatse niet worden aangetast.

#### *10.2.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tweede constructie binnen bouwperceel*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1, ten behoeve van het plaatsen van een tweede constructie voor de opwekking van alternatieve energie op een bouwperceel waar reeds één dergelijke constructie aanwezig is, mits:

- a. 1 constructie voor de opwekking van alternatieve energie ontoereikend is gebleken voor de energievoorziening;

- b. geen sprake is van onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld en het woonklimaat;
- c. het bepaalde in artikel 10.2.1 b. tot en met e. en in artikel 11.2 in acht wordt genomen

### **10.3 Ondergronds bouwen**

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht;
- b. binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de maximaal toegestane oppervlakte aan ondergrondse bijgebouwen 120 m<sup>2</sup>, verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen, waarbij het maximaal toegestane oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 meter onder peil.

## **Artikel 11. Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Algemene gebruiksregels van de gronden**

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. Het bestemmingsplan 'Prostitutiebeleid gemeente Margraten', dat op 29 augustus 2000 is vastgesteld en op 12 december 2000 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg, is op dit plan van toepassing;
- 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 als seksinrichting of soortgelijk bedrijf. Het bestemmingsplan 'Prostitutiebeleid gemeente Margraten', dat op 29 augustus 2000 is vastgesteld en op 12 december 2000 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg, is op dit plan van toepassing;
- e. het gebruik van opstallen voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- f. het gebruik van opstallen voor een discotheek.

### **11.2 Algemene gebruiksregels alternatieve energiewinning**

Ten aanzien van de plaatsing van een constructie voor de opwekking van alternatieve energie gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de constructie mag uitsluitend worden gebruikt voor de opwekking van energie voor eigen gebruik;
- b. eventuele piekstroom mag tegen vergoeding worden afgedragen aan het algemene elektriciteitsnet.

## **Artikel 12. Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 milieuzone – bodembeschermingsgebied**

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een 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 2014 en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

### **12.2 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied**

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden gesteld.

### **12.3 milieuzone – spuitzone**

Binnen de 'milieuzone – spuitzone' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

### **12.4 overig – zone hoogstamboomgaarden**

Nieuwe hoogstamboomgaarden worden in het kader van de nagestreefde landschapontwikkeling bij voorkeur ter plaatse van de aanduiding 'overig – zone hoogstamboomgaarden' gerealiseerd. Realisering buiten de aanduiding is alleen mogelijk als is aangetoond dat geen landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden in het geding zijn.

## **Artikel 13. Algemene afwijkingsregels**

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

Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van de bebouwing van niet voor bewoning bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut, met dien verstande dat:

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

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

13.2.1 Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van de in de deze regels genoemde percentages, hellingen en maten, mits:

- de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.2.2 Omgevingsvergunning mag niet worden verleend van:

- het maximum oppervlak, de maximum goothoogte en de maximum nokhoogte van bijgebouwen;
- het minimum oppervlak van gebouwen, die na een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bed & breakfast mogen worden gebruikt.

13.2.3 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 bepaling omgevingsvergunning worden verleend.

## **13.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van evenementen**

Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- aan de van toepassing zijnde milieuwet- en -regelgeving wordt voldaan;
- het evenement niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanwezige natuurlijke en met de stiltegebieden samenhangende waarden niet worden geschaad;
- het evenement niet plaatsvindt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie', behoudens op bestaande wegen en paden daarbinnen;
- geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



#### **13.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijk kamperen**

Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen van de regels van het plan ten aanzien van het gebruik van de grond als standplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen ten behoeve van het toestaan van tijdelijke vormen van kamperen, mits:

- de periode van kamperen niet meer bedraagt dan 10 aaneengesloten dagen;
- een locatie niet meer dan 4 maal per jaar voor tijdelijk kamperen wordt gebruikt;
- aanwezige waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **13.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bijgebouwen (sloopbonusregeling)**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het realiseren van nieuwe bijgebouwen op bouwpercelen waarop reeds bestaande bijgebouwen met een totaal oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> aanwezig zijn, mits:

- voorafgaand aan de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen, bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw aan te merken bebouwing op hetzelfde bouwperceel wordt gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, met dien verstande dat:

- a. alvorens nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht eerst het teveel aan bestaande bijgebouwen geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt;
- b. de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 25% van het oppervlak van de te slopen bebouwing mag bedragen;
- c. tot een totaal oppervlak aan bijgebouwen bij de woning van het maximale oppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. maximaal 50% van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel/per tot een woning te rekenen gedeelte van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bebouwd mag worden.

#### **13.6 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van antennemasten**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het oprichten van antennemasten, met dien verstande dat:

- a. antennemasten op daken van bestaande gebouwen, niet zijnde woningen en voor zover niet vergunningsvrij, zijn toegestaan, mits geen sprake is van:
  1. een monument;
  2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
  3. aantasting van het woonklimaat.
- b. antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:
  1. dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
  2. de hoogte van de antennemast maximaal 40 meter bedraagt;
  3. de antennemast uitsluitend wordt gebruikt voor telecommunicatiedoeleinden;

4. de antennemast niet in beschermde dorpsgezichten dan wel in de nabijheid van monumenten wordt geplaatst, tenzij het beschermde dorpsgezicht of monument hierdoor niet wordt aangetast;
5. de antennemast niet wordt geplaatst in:
  - gebieden behorende tot de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of Natura 2000;
  - gebieden die de bestemming 'Natuur' hebben;
  - open velden of beekdalen;
6. bij het oprichten van antennemasten wat betreft plaatsing van antennes de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
  - I. in eerste instantie moet de antenne worden geplaatst op/aan bestaande masten of andere infrastructurele werken (site sharing);
  - II. indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antennemast op een industrieterrein dan wel sportterrein geplaatst;
  - III. indien plaatsing zoals genoemde onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de randen van de kernen voorgestaan;
  - IV. indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in het buitengebied toegestaan,mits:
  - de antennemast past binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
  - de mast zoveel mogelijk in de omgeving wordt ingepast;
  - andere waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 14. Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voor zover 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.

### **14.5 Procedure wijziging**

Burgemeester en Wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 15.1 gegeven procedure in acht.

## **Artikel 15. Algemene procedureregels**

### **15.1 Procedure wijziging**

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, 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 16. Overige regels**

### **16.1 Wettelijke regels**

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

### **16.2 Gemeentelijke regels**

#### *16.2.1 Algemeen*

Indien en voor zover in deze regels of op de plankaart wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

#### *16.2.2 Parkeernormen*

Daar waar in de regels wordt verwezen naar parkeernormen, moeten de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen geldende parkeernormen worden gehanteerd.

### **16.3 Provinciale regels**

#### *16.3.1 Algemeen*

Indien en voor zover in deze regels of op de plankaart wordt verwezen naar provinciale regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

#### *16.3.2 Compensatie natuurwaarden*

Daar waar in de regels wordt verwezen naar compensatie van natuurwaarden overeenkomstige de provinciale regels wordt toepassing gegeven aan de Provinciale Beleidsregel Mitigatie en compensatie natuurwaarden.

## **Artikel 17. Voorrangsregels**

### **17.1 Strijdigheid belangen**

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

### **17.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen**

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

### **17.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen**

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- 'Waarde – Landschapselement';
- 'Waarde – Ecologie';
- 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4';
- 'Waterstaat – Erosie';

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18. Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 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.

18.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

18.1.3 Het bepaalde in 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 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 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.1.1, 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.

18.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 18.1.1, 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.

18.2.4 Het bepaalde in 18.1.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

## **Artikel 19. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan 'Herkenrade ong. te Sint Geertruid' van de gemeente Eijsden-Margraten.

## Bijlagen

Bijlage 1	:	toegesneden lijst van bedrijfstypen
Bijlage 2	:	regels bestemming 'Natuur'
Bijlage 3	:	regels bestemming 'Water'
Bijlage 4	:	regels dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'
Bijlage 5	:	kaart kleine landschapselementen







**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

