



BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Bergenuizen 22 te Noorbeek

gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Bergenhuisen 22 te Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI1029-VG01
Rapportnummer:	M141896.004/PSO
Opdrachtgever:	de heer E. Raeven
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	2 februari 2016

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

Inhoud

1	Inleidende regels.....	5
	Artikel 1. Begrippen	5
1.2	bestemmingsplan:.....	5
	Artikel 2. Wijze van meten	15
2	Bestemmingsregels	17
	Artikel 3. Agrarisch-Paardenhouderij	17
	Artikel 4. Agrarisch met waarden	21
	Artikel 5. Waarde – Archeologie.....	25
	Artikel 6. Waarde – Ecologie	27
	Artikel 7 Waterstaat – Erosie.....	29
3	Algemene regels.....	31
	Artikel 8. Anti-dubbelregel	31
	Artikel 9. Algemene bouwregels.....	31
	Artikel 10. Algemene gebruiksregels	32
	Artikel 11. Algemene aanduidingsregels	33
	Artikel 12. Algemene afwijkingsregels.....	33
	Artikel 13. Algemene wijzigingsregels	35
	Artikel 14. Overige regels	35
	Artikel 15. Algemene procedureregels.....	36
	Artikel 16. Voorrangsregels	36
4	Overgangs- en slotregels	39
	Artikel 17. Overgangsrecht	39
	Artikel 18. Slotregel	39
	Bijlage	41

1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bergenhuizen 22 te Noorbeek' 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.BPBUI1029-VG01 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 bouwperceel:

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

1.6 agrarisch gebruik:

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

1.7 agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

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

1.8 agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:

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

1.9 alternatieve energie:

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

1.10 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.

1.11 ander bouwwerk:

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

1.12 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur met bijbehorende bevestigingsconstructie.

1.13 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne

1.14 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.

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.16 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.

1.17 bedrijf:

het bedrijfsmatig uitoefenen van één of meerdere bedrijfsactiviteiten zoals ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG.

1.18 bedrijfsgebouw:

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

1.19 bedrijfsvloeroppervlak:

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

1.20 bedrijfswoning:

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

1.21 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.22 bestemmingsgrens:

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

1.23 bestemmingsvlak:

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

1.24 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 bouwgrens:

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

1.29 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.

1.30 bouwperceel:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 calamiteit:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 dienstverlening:

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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 erfafscheiding:

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

1.42 erosie:

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

1.43 extensief recreatief medegebruik:

vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur- en landschapsbeleving.

1.44 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.

1.45 gebouw:

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 hobbymatig:

Het hobbymatig houden van paarden vindt veelal plaats bij of in de buurt van agrarische bedrijfswoningen of burgerwoningen in het buitengebied. Het hobbymatig houden van paarden kenmerkt zich o.a. door het ontbreken van een winst oogmerk en de beperkte omvang van het aantal paarden in is ten behoeve van de bewoners. In algemene zin wordt een bovengrens van 5 paarden aangehouden voor hobbymatig gebruik.

1.50 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.

1.51 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.

1.52 houtgewas:

één of enkele struiken en/of bomen;

1.53 houtopstand:

hakhout, een houtwal of één of meerdere bomen;

1.54 horeca ondergeschikt aan hoofdbestemming:

het bedrijfsmatig, als ondergeschikte nevenactiviteit mede verstrekken van uitsluitend dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse.

1.55 huisvesting rustende boer:

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

1.56 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.

1.57 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. 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.

1.58 kavelgrootte:

het oppervlak van een kavel, zijnde een stuk grond, al dan niet fysiek begrensd door middel van een omheining of een natuurlijke afscheiding (zoals een heg of een sloot). De afmetingen zijn vastgelegd in het Kadaster.

1.59 karakteristiek pand:

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

1.60 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.

1.61 kleinschalig agrarisch gebruik:

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

1.62 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.

1.63 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.

1.64 monumentale waarde:

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

1.65 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.

1.66 natuurlijke waarde:

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.70 onderbouw:

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

1.71 ondergronds bouwen:

het bouwen van bouwwerken welke geheel beneden peil zijn gelegen.

1.72 onderkomens:

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

1.73 (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.

1.74 paardenbak:

Een paardenbak is een buitenrijbaan ten behoeve paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining

1.75 paardenhouderij:

a. gebruiksgericht: een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiters/amazone;

b. productiegericht: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

1.76 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.

1.77 perceel:

Een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijke herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, sloten of greppels.

1.78 prostitutie:

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

1.79 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.

1.80 seksinrichting:

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

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

1.81 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.

1.82 site sharing:

het delen van antenne-opstelpunten (bouwwerken of antenedrager).

1.83 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.

1.84 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.

1.85 stedenbouwkundig beeld:

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

1.86 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.

1.87 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.

1.88 veldschuur/schuilgelegenheid:

een overdekte ruimte die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid en waarbij in en nabij de veldschuur/schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan met uitzondering van voer en stro in de veldschuur/schuilgelegenheid

1.89 vloeroppervlak van een gebouw:

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

1.90 wabo:

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

1.91 waardevolle graslandvegetatie:

graslanden, waarbinnen zich een half-natuurlijke graslandvegetatie van enige omvang bevindt. Hieronder vallen niet graslanden, gedomineerd door cultuurgrassen.

1.92 woning:

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

1.93 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 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.1.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.9 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.

2.2 Uitzondering wijze van meten

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-Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor 'agrarisch-paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-productiegerichte paardenhouderij', productiegerichte paardenhouderijen, al dan niet met een ondergeschikte tak gebruiksgericte paardenhouderij, waaronder begrepen het geven van instructie, met de daarbij behorende voorzieningen.

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 16.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'agrarisch-paardenhouderij' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het onder 3.1.1 toegestane gebruik;
- mestopslagplaatsen, buitenbakken, stapmolens, langeercirkels en ondergrondse en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van de opvang en buffering van water;
- één bedrijfswoning;

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen en mestopslagplaatsen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, ten hoogste 6.50 m mag bedragen;
- c. de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 1.000 m³ mag bedragen;
- e. de voorgevel van de bedrijfswoning mag uitsluitend in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- f. de voorgevelbreedte van de bedrijfswoning ten minste 5 meter zal bedragen;
- g. de bedrijfswoning in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
- h. de goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6.50 m bedragen;
- i. de bedrijfswoning mag plat, met setback of met een kap van ten hoogte 60° worden afgedekt;
- j. vrijstaande woningen zullen aan beide zijden en halfvrijstaande woningen aan één zijde op ten minste 2.50 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- k. de inhoud van de mestopslagplaatsen per bouwperceel in totaal ten hoogste 2.500 m³ mag bedragen;
- l. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 8.00 m mag bedragen, met uitzondering van:
 - de hoogte van erfafscheidingen, die ten hoogste 2.50 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Burgemeester en wethouders zullen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
- 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.

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, of
- ter verbetering van de gebiedskwaliteit ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwgrenzen*

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

- de overschrijding om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is, met dien verstande dat:
 - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 200 m².

3.4.2 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van goothoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen met een goothoogte groter dan 6.50 m, mits:

- de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind, met dien verstande, dat:
 - a. de goothoogte ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

3.4.3 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hoogte van andere bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het vergroten van de maximum hoogte van andere bouwwerken, daaronder begrepen windenergie-installaties, mits:

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

3.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van inhoud mestopslagplaatsen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het vergroten van de maximale inhoud van mestopslagplaatsen, mits:

- de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind,

met dien verstande, dat:

- a. de inhoud ten hoogste 5000 m³ 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. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- d. woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning; bij de bedrijfswoning zijn mantelzorg en huisvesting van de rustende boer toegestaan voor zover dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
- e. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- f. recreatieve doeleinden, anders dan toegelaten krachtens het plan;
- g. horecadoeleinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegelaten gebruik bij gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- h. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.5.2 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing overeenkomstig het in **bijlage 1** opgenomen landschapsplan moet binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan danwel onherroepelijke omgevingsvergunning zijn aangelegd en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging in de bestemming 'gemengd – vrijkomende agrarische bebouwing'

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'gemengd-vrijkomende agrarische bebouwing', ten behoeve van een doelmatig gebruik van de bebouwing, mits:

- de functie van paardenhouderij geheel of grotendeels is komen te vervallen;
- het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, respectievelijk handhaving van de bestaande bebouwing noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, dan wel een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt conform de BOM+ regeling. In dat laatste geval dient de initiatiefnemer tot wijziging aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor

de nieuwe functie en/of het te handhaven deel van de agrarische functie. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;

- de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing behouden blijven;
- de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, per saldo niet zullen toenemen;
- 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),

met dien verstande dat:

- a. de nieuwe functies uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan. Overtollige bebouwing moet geamoveerd worden. Herbouw in gewijzigde vorm van delen van het complex is wel toegestaan, mits hier substantiële sloop tegenover staat, c.q. de bebouwingsmassa met ten minste 40% afneemt. Woningen mogen alleen binnen de bestaande hoofdbebouwing worden gerealiseerd;
- b. bij wijziging voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15 van deze regels.

3.6.2 Wijziging productiegericht naar gebruikgericht

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het omzetten van een (overwegend) productiegerichte paardenhouderij in een (overwegend) gebruikgerichte paardenhouderij, mits:

- de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing behouden blijven;
- de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand wordt gebracht conform de BOM+regeling;
- de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, niet onevenredig zullen toenemen;
- op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
- 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),

met dien verstande dat:

- a. bij wijziging voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel.

3.6.3 Procedure wijziging

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

Artikel 4. Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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. een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak';
- e. bescherming van aangrenzend natuurgebied;
met daaraan ondergeschikt:
- f. ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- g. recreatief medegebruik.

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 voorrangregels uit artikel 16.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Omheiningen en/of erfafscheidingen

Het onder 4.2.1 bepaalde geldt niet voor omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. de hoogte ten hoogste 1.50 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 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.

4.3.2 De onder 4.3.1 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- c. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- d. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- e. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- g. het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
- h. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- i. 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;
- j. het bebossen van gronden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

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

4.5.2 Het in 4.5.1 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.

4.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 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 herstel van de eerst bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5. Waarde – Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor 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 16.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'waarde-archeologie' aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 ha dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld.

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

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden, met dien verstande dat een omgevingsvergunning enkel kan worden verleend ter plaatse van de dubbelbestemming 'waarde-ecologie';
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

5.3.2 Het in 5.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het 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.

5.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de ter plaatse van de aangeduide 'archeologische waarden' aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Artikel 6. Waarde – Ecologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor 'waarde-ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

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 voorrangregels uit artikel 16.

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

6.2.1 Het is verboden op of in de voor 'waarde-ecologie' aangewezen gronden 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 aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

6.2.2 Het in 6.2.1 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;

6.2.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 6.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7. Waterstaat – Erosie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De voor 'waterstaat-erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd 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.

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 16.

7.2 Specifieke gebruiksregels

7.2.1 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).

7.2.2 Gebruiksregels en bedrijfserosieplan

Het onder 7.2.1 bepaalde geldt niet indien voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 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 m 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 m 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%.

7.3.2 Het in 7.3.1 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.

7.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 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.

3 Algemene regels

Artikel 8. 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 9. Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 Alternatieve energiewinning

9.2.1 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.

9.2.2 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 9.2.1, 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.

9.2.3 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 9.2.1, 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:

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

- geen sprake is van onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld en het woonklimaat;
- het bepaalde in artikel 9.2.1 b. tot en met e. en in artikel 10.2 in acht wordt genomen.

9.3 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 m², verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen, waarbij het maximaal toegestane oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' maximaal 100 m² bedraagt;
- c. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 meter onder peil.

Artikel 10. Algemene gebruiksregels

10.1 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:

- het gebruik van de grond als seksinrichting of soortgelijk bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. 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;
- het gebruik van de grond voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- het gebruik van de grond voor een discotheek;
- het gebruik van opstallen als seksinrichting of soortgelijk bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. 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;
- het gebruik van opstallen voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- het gebruik van opstallen voor een discotheek.

10.2 Algemene gebruiksregels alternatieve energiewinning

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

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

Artikel 11. Algemene aanduidingsregels

11.1 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 Provinciale Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Artikel 12. Algemene afwijkingsregels

12.1 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 m mag bedragen
- b. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

12.2 Afwijking van de bouwregels met 10%

12.2.1 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.

12.2.2 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.

12.2.3 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.

12.3 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 m² 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 200m² 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.

12.4 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 voorzover 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 EHS, POG 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 13. Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

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

Artikel 14. Overige regels

14.1 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.

14.2 Gemeentelijke regels

14.2.1 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.

14.2.2 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.

14.3 Provinciale regels

14.3.1 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.

14.3.2 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 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. Voorrangsregels

16.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij een wijzigingsbevoegdheid, 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.

16.2 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.

16.3 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-ecologie;
- waarde-archeologie;
- 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 17. Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan 'Bergenhuizen 22 te Noorbeek' van de gemeente Eijsden-Margraten.

Bijlage

1. Landschapsplan Bergenhuizen 22 Noorbeek (Pouderoyen Compagnons).

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
info@aelmans.com

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

