



# **BESTEMMINGSPLAN**

- Regels -

**Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden**

gemeente Eijsden-Margraten



## Bestemmingsplan

Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Onderdeel:     | Regels                      |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.1903.BPBUI1028-VG01 |
| Rapportnummer: | M142070.002/PSO             |
| Opdrachtgever: | Dhr. J.P.J.M. Van Aubel     |
| 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

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

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



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



# Inhoud

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleidende regels.....</b>  | <b>5</b>  |
|          | Artikel 1. Begrippen .....   | 5         |
|          | Artikel 2. Wijze van meten .....   | 11        |
| <b>2</b> | <b>Bestemmingsregels .....</b>   | <b>13</b> |
|          | Artikel 3. Agrarisch met waarden .....   | 13        |
|          | Artikel 4. Groen.....  | 17        |
|          | Artikel 5. Wonen.....  | 19        |
|          | Artikel 6. Waarde - Archeologie .....  | 23        |
|          | Artikel 7. Waarde – Ecologie .....   | 25        |
|          | Artikel 8. Waarde – Landschapselement.....   | 27        |
|          | Artikel 9. Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur .....                          | 29        |
|          | Artikel 10. Waterstaat - Erosie.....   | 31        |
| <b>3</b> | <b>Algemene regels.....</b>  | <b>33</b> |
|          | Artikel 11. Anti-dubbelregel .....   | 33        |
|          | Artikel 12. Algemene bouwregels.....   | 33        |
|          | Artikel 13. Algemene gebruiksregels .....  | 33        |
|          | Artikel 14. Algemene aanduidingsregels .....   | 33        |
|          | Artikel 15. Algemene afwijkingsregels.....   | 34        |
|          | Artikel 16. Algemene wijzigingsregels .....  | 35        |
|          | Artikel 17. Algemene procedureregels.....  | 35        |
|          | Artikel 18. Overige regels .....   | 36        |
| <b>4</b> | <b>Overgangs- en slotregels .....</b>  | <b>37</b> |
|          | Artikel 19. Overangsrecht .....  | 37        |
|          | Artikel 20. Slotregel .....  | 37        |
|          | <b>Bijlage .....</b>   | <b>39</b> |
|          | Bijlage 1: Landschapsplan Kapelkesstraat 70-70a Eijsden (Pouderoyen Compagnons)..... | 39        |



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.BPBU11028-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aan-huis-gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, in of bij een woonhuis, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 agrarisch bedrijf:

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

### 1.7 agrarisch gebruik:

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

### 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 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.

### 1.10 ander bouwwerk:

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

**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 2 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 verbeelding 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 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.



**1.22 bouwgrens:**

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

**1.23 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.

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 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.

**1.26 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.

**1.27 calamiteit:**

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

**1.28 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.

**1.29 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.

**1.30 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.

**1.31 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.

**1.32 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.

**1.33 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.

**1.34 erfscheiding**

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

**1.35 erosie:**

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

**1.36 gebouw:**

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

**1.37 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.

**1.38 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.

**1.39 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.

**1.40 kleinschalig agrarisch gebruik:**

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

**1.41 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.

**1.42 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.

**1.43 monumentale waarde:**

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

**1.44 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.

**1.45 natuurlijke waarde:**

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

**1.46 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

**1.47 onderbouw:**

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

**1.48 ondergronds bouwen:**

het bouwen van bouwwerken welke geheel beneden peil zijn gelegen.

**1.49 onderkomens:**

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

**1.50 (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.

**1.51 peil:**

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang tot het gebouw.

**1.52 prostitutie:**

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

**1.53 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.

**1.54 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.

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 stedenbouwkundig beeld:**

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

**1.58 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.

**1.59 vloeroppervlak van een gebouw:**

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

**1.60 wabo:**

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

**1.61 woning:**

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

**1.62 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 *de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; binnen de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' wordt niet gemeten vanaf peil, maar vanaf BS (bovenkant spoorstaaf).

#### 2.1.3 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.4 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.1.5 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

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

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

#### 2.1.8 *het 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.

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

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

#### 2.1.10 *de hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## **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 m.

## 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. kleinschalig agrarisch gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – concentratiegebied hoogstamboomgaarden';

met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- f. recreatief medegebruik.

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 18.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 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 m mag bedragen.

##### 3.2.3 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 m mag bedragen;
- c. de nokhoogte ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- d. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

### 3.2.4 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, 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 m mag bedragen;
- d. de nokhoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen;
- e. gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

## 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.

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 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 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. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege of ligplaats en speelweide of volkstuint;
- 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;
- 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 verspreidbare middelen die leiden tot schadelijke effecten, ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone', vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

3.5.1 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 kappen van hoogstamboomgaarden ter plaatse van de aanduiding 'overig – concentratiegebied hoogstamboomgaarden';
- d. 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;
- e. 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.

3.5.2 Het in 3.5.1 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.

3.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 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.



## Artikel 4. Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende en driftbeperkende functie, ter plaatse van de aanduiding overeenkomstig het landschapsplan opgenomen als **bijlage 1** bij deze regels;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen t.b.v. wateropvang/buffering en infiltratie.

#### 4.1.2 *Verhouding met overige bestemmingen*

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 18.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 *Algemeen*

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing als opgenomen in **bijlage 1** bij deze regels; met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 4,0 m mag bedragen;

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 *Verboden gebruik*

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

- a. tuin ten behoeve van de woonfunctie;
- b. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen.



## Artikel 5. Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De op de verbeelding als zodanig 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;
- b. landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie, ter plaatse van de aanduiding overeenkomstig het landschapsplan opgenomen als **bijlage 1** bij deze regels.

5.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 18.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen worden gebouwd en de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend in het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwvlak

Regels met betrekking tot het bouwvlak:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een woning mag uitsluitend in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van een woning zal ten minste 5.00 m bedragen;
- d. in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag ten hoogste 6.50 m bedragen;
- f. gebouwen worden met een kap van ten hoogste 60° afgedekt.

#### 5.2.3 Aanduiding 'bijgebouwen'

Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen':

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% bebouwd worden;
- b. het totaal oppervlak aan bijgebouwen mag per woning ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder a., niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak;
- c. in ten hoogste 1 bouwlaag mag worden gebouwd, waarvan de hoogte gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van de bebouwing in het bouwvlak;
- d. bijgebouwen uitsluitend plat of met een kap van ten hoogste 60° mogen worden afgedekt;

- e. in de perceelsgrens de hoogte van een gebouw niet hoger mag zijn dan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van de bebouwing in het bouwvlak.

#### *5.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Regels met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3.00 m mag bedragen, met uitzondering van:
- de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
  - de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 5.00 m mag bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

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

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

5.3.2 De onder 5.3.1 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.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding '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 6.00 m 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 m zullen overschrijden.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.5.1 Verboden gebruik*

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detail- en/of groothandel;
- c. horecadoeleinden;
- d. verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

### 5.5.2 Aan huis gebonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 5.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het bouwen op en het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals aangeduid in artikel 4.1.1 onder a en artikel 5.1.1 onder b, conform het landschapsplan zoals opgenomen in **bijlage 1** van deze regels, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan het 'Landschapsplan Kapelkesstraat 70-70a Eijsden', gedateerd 24 december 2015, opgesteld door bureau Pouderoyen (**bijlage 1** bij de regels).

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Lichte bedrijvigheid

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitoefenen van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Agrarisch met waarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de voor 'Wonen' aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden', doch met dien verstande dat het wijzigen eerst mag geschieden indien de bestemming 'Wonen' niet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd.





## **Artikel 6. Waarde - Archeologie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

6.1.1 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.

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 18.

### **6.2 Bouwregels**

Op de tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden mag uitbreiding van de bebouwing en bijbehorende verharding met meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, dan wel uitbreiding van de bebouwing binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of waarbij anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend plaatsvinden 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 zijn veiliggesteld.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

6.3.1 Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken 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 cm 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 aanlegvergunning enkele 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.

6.3.2 Het in 6.3.1 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 vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

6.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen niet dan wel 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 7. Waarde – Ecologie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

7.1.1 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.

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 18.

### **7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

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

- a. het 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 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.



## **Artikel 8. Waarde – Landschapselement**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

8.1.1 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.

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 voorrangsregels uit artikel 18.

### **8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

8.2.1 Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden, uitsluitend voor zover als klein landschapselement of steilrand aangeduid op de kaart kleine landschapselementen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, 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.

8.2.2 Het in 8.2.1 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 vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.2.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.2.1 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 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.

8.2.4 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.2.2. 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 9. Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

9.1.1 De voor 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor geleiding van het recreatieve ontsluitingsverkeer door middel van het ontwikkelen van recreatietransferpunten met voorzieningen gericht op de geleiding van en de informatievoorziening aan recreanten.

9.1.2 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 18.

### **9.2 Bouwregels**

Op de tot 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, worden gebouwd:

- Gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in 9.1.1 toegestane gebruik;
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde,

Met dien verstande, dat:

- a. het oppervlak van gebouwen, geen woning zijnde, ten hoogste 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, ten hoogste 3.50 m mag bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten hoogste 3.50 m zal bedragen.

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

9.3.1 Het is verboden op of in de tot 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

9.3.2 Het in 9.3.1 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 vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

9.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 9.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



## Artikel 10. Waterstaat - Erosie

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 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.

10.1.2 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 18.

### 10.2 Specifieke gebruiksregels

#### 10.2.1 Gebruiksregels van de grond

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 13 wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond voor:

- 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).

#### 10.2.2 Gebruiksregels en bedrijfserosieplan

Het onder 10.2.1 bepaalde geldt niet indien voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

### 10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

10.2.1 Het is verboden op of in de tot 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien en/of verwijderen van opgaande begroeiing (met een hoogte van 0.30 m of meer) op graften en landschapselementen, in de vorm van groenstroken, grasbanen, bermen en hagen of daarmee vergelijkbare elementen;
- 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%.

10.2.2 Het in 10.2.1 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 vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden op percelen waarvoor een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

10.2.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 9.1 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 11. 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 12. Algemene bouwregels

#### 12.1 Parkeervoorzieningen

- a. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldaan wordt aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.
- b. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals bedoeld onder 12.1 onder a.

### Artikel 13. Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.

### Artikel 14. Algemene aanduidingsregels

#### 14.1 milieuzone – spuitvrije zone

Binnen de 'milieuzone – spuitvrije zone' 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.

#### 14.2 veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – spoor' leidt de aanwezigheid van het spoor tot inachtnaam van een onderzoekszone van 0-50 m voor individueel risico, waarbinnen alleen gebouwd mag worden conform de nota 'risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen' van het ministerie VROM en een aandachtsgebied van 0-200 m voor groepsrisico, uit de as van het dichtst bij zijnde spoor.

## Artikel 15. Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Afwijken is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- b. in afwijking van sub a is mag in die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel een omgevingsvergunning worden verleend;
- c. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van telecommunicatiemasten, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40,00 meter;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10,00 meter;
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van antennemasten, met dien verstande dat:
  1. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, niet zijnde woningen en voor zover niet vergunningsvrij, zijn toegestaan, mits er geen sprake is van:
    - een rijksmonument;
    - aantasting van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
    - aantasting van het woonklimaat;
  2. antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:
    - dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
    - de hoogte van de antenne-installatie maximaal 40,00 meter bedraagt;
    - 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;

- de antenne-installatie niet wordt geplaatst in gebieden behorende tot de EHS en/of Natura 2000;
- bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing van antenne-installaties de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
  - in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op/ aan bestaande antenne-installaties of andere infrastructurele werking (site sharing);
  - indien site sharing om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie op industrieterrein/sportterrein geplaatst;
  - indien dit niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van de bebouwde kom voorgestaan;
  - indien dit ook niet mogelijk is, wordt plaatsing in het buitengebied toegestaan;
- i. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 16. Algemene wijzigingsregels**

### **16.1 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.

### **16.2 Procedure wijziging**

Burgemeester en Wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 17 gegeven procedure in acht.

## **Artikel 17. Algemene procedureregels**

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 18. Overige regels**

### **18.1 Voorrangsregels dubbelbestemmingen**

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.

### **18.2 (Wettelijke) regels**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **18.3 Gemeentelijke regels**

Indien en voor zover in deze regels of in de verbeelding van het plan wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 19. Overgangsrecht

#### 19.1 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.

#### 19.2 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 20. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten.





## Bijlage

Bijlage 1: Landschapsplan Kapelkesstraat 70-70a Eijsden (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](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

