

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden	13
Artikel 4 Centrum	18
Artikel 5 Groen	22
Artikel 6 Wonen	23
Artikel 7 Leiding – Brandstof	27
Artikel 8 Waarde – Archeologie 4	29
Artikel 9 Waarde – Archeologie 5	31
Artikel 10 Waarde – Beekdal	33
Artikel 11 Waarde – Ecologie	34
Artikel 12 Waarde – Landschapselement	35
Artikel 13 Waterstaat – Erosie	36
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>39</b>
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 15 Algemene bouwregels	39
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 20 Overige regels	43
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>45</b>
Artikel 21 Overgangsrecht	45
Artikel 22 Slotregel	46

## **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2: Kaart kleine landschapselementen



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan '12e Septemberlaan Noorbeek - eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten' met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM07005-VG01 van de gemeente Eijsden - Margraten.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**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.

**afhankelijke woonruimte:**

een bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**agrarisch gebruik:**

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

**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.

**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.

**ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

**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 bevestigingconstructie ten behoeve van telecommunicatie, radio en televisie en andere vormen van communicatie waar een antenne-installatie voor benodigd is.

**antennedrager**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**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.

**bebouwing:**

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

**bed and 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 breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**bedrijfsactiviteiten:**

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels, conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

**begane grond:**

de eerste bouwlaag boven het peil.

**bestaande bebouwing:**

de als zodanig op de plankaart aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, tenzij in de regels anders is bepaald.

**bestaand gebruik:**

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bijbehorend bouwwerk:**

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

**boogkas:**

een constructie die met plastic of een in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw- of fruitteeltproducten. Hieronder wordt tevens verstaan een draagluchthal.

**bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**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 grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder, zolder, dakopbouw of setback.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**chemische gewasbestrijdingsmiddelen:**

pesticiden en daarmee vergelijkbare niet-natuurlijke bestrijdingsmiddelen voor het bestrijden van schadelijke organismen in de landbouw en fruitteelt.

**consumentverzorgende en kleinschalige bedrijfsactiviteiten:**

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 waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

**containerveld:**

een werk, niet zijnde een bouwwerk, bestaande uit grond voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

**cultuurhistorische waarden:**

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

**detailhandel:**

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

**dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan of geholpen, waaronder zijn begrepen een belwinkel, kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.

**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.

**erf- en terreinafscheiding:**

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf dan wel perceel of van de openbare ruimte.

**erosie:**

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

**escortbedrijf:**

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

**gastouderschap:**

kinderopvang welke plaatsvindt in een gastgezin, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen.

**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.

**gebouw:**

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

**hagelnet:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**horeca:**

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

**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.

**kantoor:**

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

**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 van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

**kunstwerk (civieltechnisch):**

product van de techniek, vooral (in de weg- en waterbouw) werk dat van andere materialen is vervaardigd dan uitsluitend aarde en zand, zoals tunnels, bruggen en sluizen. Een wegvak of een deel van de spoorbaan worden op zichzelf niet tot de kunstwerken gerekend.

**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.

**lessenaarsdak:**

een dak voorzien van slechts 1 hellend dakvlak of dakschild.

**maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**maatschappelijke doeleinden:**

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religie, medisch-sociale, maatschappelijke en culturele functies.

**mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**natuurlijke waarde:**

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

**(openbare) nutsvoorziening:**

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

**paardenbak:**

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.

**perceel:**

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**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.



**recreatiewoningen en/ of recreatieappartement:**

een gebouw (woning en/of appartement), dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum verblijfsduur bedraagt 6 weken zonder dat dit mag leiden tot permanente bewoning.

**regenkap:**

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

**seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf -waaronder begrepen een erotische massagesalon- een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, alsmede bedrijven die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel gearde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

**site sharing:**

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

**stedenbouwkundig beeld:**

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

**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.

**straatmeubilair:**

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

**teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen/constructies:

- a met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlengen ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product, en/of
- b noodzakelijk voor de teelt van gewassen in verband met het vergroten van de opbrengst van de oogst en het vergemakkelijken van de oogst, zoals tafelconstructies en gewasondersteunende constructies.

**tijdelijke teeltondersteunende voorziening:**

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

**vloeroppervlak:**

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

**voorgevelrooilijn:**

- a de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelsgrenzen;
- b de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw, die naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen.

**waardevolle graslandvegetatie:**

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

**weg:**

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

**woning/wooneenheid:**

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouding, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

**zadeldak:**

een dak bestaande uit twee schuin naar elkaar toe lopende dakschilden, welke bij de nok samenkomen.

**zijdelingse perceelsgrens:**

begrenzing van het perceel aan de zijkanten van de bebouwing, niet gericht naar de weg of openbaar groen.

**zolder:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

**het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**het bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel of bouwvlak, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**de bruto bedrijfsvloeroppervlakte:**

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**de hoogte van een bouwlaag:**

de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer (peil) tot bovenkant afgewerkte vloer.

**de inhoud van een bouwwerk:**

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

**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.

**peil:**

- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een 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.

## **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch gebruik;
- b bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- d bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- e ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- f recreatief medegebruik.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a 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:
  - 1 het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2 de goothoogte ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter mag bedragen;
  - 4 bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.
- b veldschuren/schuilgelegenheden voor vee, uitsluitend ten behoeve van met het agrarisch gebruik van het buitengebied overeenkomend gebruik, mits er wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, passend binnen de zone met hoogstamboomgaarden om de kernen en in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, met dien verstande dat:
  - 1 veldschuren/schuilgelegenheden voor vee uitsluitend op bouwpercelen met een oppervlak van ten minste 1 hectare mogen worden gebouwd;
  - 2 het oppervlak van gebouwen per bouwperceel van ten minste 1 hectare maximaal 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3 de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
  - 4 de bouwhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
  - 5 gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

- c erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,50 meter.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

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

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waaronder begrepen containervelden, boogkassen en regenkappen, mits:

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

met dien verstande, dat:

- a containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen en regenkappen, voor zover deze niet binnen het bouwvlak van een agrarische bouwkaavel opgericht kunnen worden, enkel mogen worden opgericht op aan de agrarische bouwkaavel aansluitende gronden; bij de omgevingsvergunning worden de voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te gebruiken gronden vastgelegd;
- b indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan de bestaande agrarische bouwkaavel niet mogelijk is, containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen en boogkassen ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkaavel mag ontstaan;
- c de hoogte van boogkassen ten hoogste 2,50 m mag bedragen;
- d de hoogte van regenkappen ten hoogste 4,00 m mag bedragen;
- e de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen aanwezig mogen zijn, als deze daadwerkelijk in gebruik zijn, met een maximum van 6 maanden per jaar. Op momenten dat de teeltondersteunende voorzieningen niet in gebruik zijn, dienen deze te worden verwijderd;
- f bij een negatief advies van de adviescommissie BOM+ slechts omgevingsvergunning mag worden verleend, nadat Gedeputeerde Staten hiermee hebben ingestemd.

### 3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hagelnetten

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van hagelnetten, mits:

- door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door het reliëf rond de beek- en droogdalen, de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, ontstaat of kan ontstaan, dan wel door landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte, een en ander kan worden voorkomen;
- voldaan wordt aan de 'Beleidsregel hagelnetten', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 maart 2004, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader,

met dien verstande dat:

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

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege, ligplaats en speelweide of volkstuin;
- c het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- d het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- e staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- g terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
- i 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 bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- k het bebossen van gronden;

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van militaire oefeningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4, ten behoeve van het houden van militaire oefeningen, mits agrarische en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### **3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfswegen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4, ten behoeve van bedrijfswegen ter ontsluiting van agrarische bouwkavels of veldkavels, mits dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

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

#### **3.6.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' 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 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;
- e het gebruik van chemische gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitzone'.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in 3.6.1 bepaalde is niet van toepassing op:

- 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;
- e het spuiten met chemische gewasbestrijdingsmiddelen in neerwaartse richting waarbij de spuituitmonding niet hoger dan 1 meter boven het maaiveld richt.



### 3.6.3 Toelaatbaarheid

- a De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 onder a tot en met d zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 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.
- b De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 onder e zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de lucht en/of de bodem niet onevenredig wordt verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard, hetzij door de hoeveelheid, uit het oogpunt van de volksgezondheid, gevaar opleveren voor de bewoners van woningen, die op de omliggende gronden aanwezig dan wel geprojecteerd zijn.

## Artikel 4 Centrum

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b dienstverlening;
- c horecabedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- e maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen gemeentelijke overheden;
- f museum;
- g kleinschalige kantoren;
- h wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- i openbare ruimte;
- j informatie en telecommunicatie doeleinden;
- k infiltratie en/of waterbergingsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

- a gebouwen ten behoeve van het in artikel 4.1 genoemde toegestane gebruik;
- b meergezinswoningen, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'gestapeld',

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

- 1 gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij, voor zover aangeduid, ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal woningen mag worden gerealiseerd;
- 2 de voorgevel in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens zal worden gebouwd;
- 3 de voorgevelbreedte ten minste 5,00 meter zal bedragen;
- 4 in ten hoogste 3 bouwlagen mag worden gebouwd, ieder afzonderlijk met een hoogte van ten minste 2,60 meter en ten hoogste 3,50 meter, met in acht neming van het bepaalde in 4.2.2;
- 5 gebouwen met een plat dak, dan wel met een kap van ten minste 25° en ten hoogste 60° zullen worden afgedekt, waarbij de kap dient te worden gebouwd als zadeldak of als lessenaarsdak;
- 6 de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen welke ten hoogste 2,00 meter mag bedragen.

#### **4.2.2 Maatschappelijke doeleinden**

In afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder b.4 gelden ten aanzien van de in 4.1 onder e genoemde doeleinden de volgende bouwregels:

- a de maximaal toegestane goothoogte bedraagt 10,5 meter.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 4.2, ten aanzien van:

- a de situering van bouwwerken;
  - b de omvang van de tweede en daarboven gelegen bouwlagen, wanneer de bouwgrens op minder dan 3,00 meter uit de zijdelingse erfscheiding is gelegen of het bouwvlak dieper is dan 15,00 meter,
- en dan alleen:
- c ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van de woning als zodanig in het geval op het bouwperceel alleen sprake is van een woning, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,
  - d ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld of;
  - e in verband met eisen van duurzaam bouwen.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Voorgevel niet evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder b.2. ten aanzien van het niet evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens bouwen van de voorgevel, mits:

- a geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld plaatsvindt.

##### **4.4.2 Toepassen van een andere dakvorm**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder b.5. ten aanzien van het toepassen van een andere dakvorm, mits:

- a geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld plaatsvindt.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Gebruik van gronden**

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

- a de in 4.1 genoemde doeleinden;
- b parkeervoorzieningen en openbare ruimte;
- c groenvoorzieningen en/of tuin;
- d opslagdoeleinden, inherent aan het toegelaten gebruik.

#### **4.5.2 Gebruik van bouwwerken**

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van hoofdgebouwen en bijgebouwen gebouwen voor:
  - 1 ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
  - 2 groothandel;
  - 3 horecadoeleinden, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - 4 verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan ter plaatse van de bestaande voorzieningen;
  - 5 opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
  - 6 een discotheek/dancing;
- b het gebruik van bijgebouwen voor bebouwing als zelfstandige woning.

#### **4.5.3 Aan huis gebonden beroep**

Binnen de bestemming 'Centrum' 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.

#### **4.5.4 Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van familie**

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

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

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.6.1 Consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.5.2 onder a.1, voor het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, mits:

- a er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
- b het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2009) in beginsel toelaatbaar zijn;
- c er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- d er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
- e de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering ervan.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b speelvoorzieningen;
- c fiets- en voetpaden;
- d straatmeubilair, zoals straatverlichting en afvalbakken;
- e verhardingen voor in- en uitritten;
- f parkeervoorzieningen;
- g (openbare) nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.
- c De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergoot, mits:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 meter;
- b deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua aard en omvang in de omgeving passen;
- c bij speelvoorzieningen de bodem, blijkens voorafgaand bodemonderzoek, niet zodanig verontreinigd is, dat er bezwaren tegen de realisatie bestaan.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    - 1 één woning per bouwperceel, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- en de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3,00 meter daarachter.
- c De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e Gebouwen mogen met een kap of plat dak worden afgedekt. In geval van een kap bedraagt de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.
- f De afstand van een hoofdgebouw tot de westelijke (zijdelingse) perceelsgrens mag niet minder dan 3,00 meter bedragen. De afstand van een hoofdgebouw tot de oostelijke (zijdelingse) perceelsgrens mag 0 meter bedragen.
- g De bouwgrens grenzend aan het openbaar gebied mag uitsluitend worden overschreden met een erker of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal 4 m<sup>2</sup>.
  - 2 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan eerste bouwlaag.

### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' als in het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c Het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mag per bouwperceel voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel.
- d Bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- e De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7,00 meter, met dien verstande dat in de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 meter.
- g Bijbehorende bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a het bepaalde in 6.2.2 onder e voor het toestaan van een andere dakhelling, indien geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.
- b het bepaalde in 6.2.3 onder a en b en overkappingen/carports toestaan buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en/of op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  - 1 de afstand van de overkapping/carport tot de voorste perceelsgrens niet minder dan 5,00 meter mag bedragen;
  - 2 de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 4 geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld mag plaatsvinden.



## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig 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.

### **6.4.2 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.

### **6.4.3 Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van familie**

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

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

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Toestaan van recreatiewoningen en/ of - appartementen**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van recreatiewoningen en/of recreatieappartementen, met dien verstande dat:

- a het pand waarin de recreatiewoningen en/of de recreatieappartementen worden gerealiseerd een minimale inhoud heeft van 650 m<sup>3</sup>;
- b het vloeroppervlak van een recreatiewoning of recreatieappartement, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;

- c het gebruik ten behoeve van een recreatiewoning en/of -appartement gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- d de recreatiewoningen en/of de recreatieappartementen:
  - 1 binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
  - 2 de architectonische waarden van het gebouw niet aantasten;
  - 3 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig verstoren;
  - 4 geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven opleveren.

#### **6.5.2 Lichte bedrijvigheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige 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 waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage).
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 7 Leiding – Brandstof**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een brandstofleiding.

### **7.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3,50 meter worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de brandstofleiding dienen te zijn gewaarborgd.
- b Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Strijdig gebruik**

- a Onder strijdig gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken voor en/of op:
  - 1 een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet;
  - 2 het uitvoeren van ontgrondingen, dan wel anderszins het bodemniveau wijzigen;
  - 3 het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - 4 het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting;
  - 5 het verrichten van grondroeractiviteiten, anders dan normaal spit- en ploegwerk, en het diepploegen;
  - 6 het verrichten van grondophogingen;
  - 7 het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - 8 het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - 9 het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - 10 het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- b Het in sub a genoemde geldt niet voor werken en werkzaamheden, die plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud.

## **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **7.5.1 Afwijking**

Het bevoegde gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het uitvoeren van de in lid 7.4.1 sub a vermelde activiteiten, mits:

- a het belang van de leiding, gehoord de leidingbeheerder, niet onevenredig wordt aangetast;
- b deze geen gevaar opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding geen afbreuk doen en/of door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen.

## Artikel 8 Waarde – Archeologie 4

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 8.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 8.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - 3 een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - 1 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - 2 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - 1 het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen of;
  - 3 het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### **8.4.1 Verbodsbepaling**

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

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

### **8.4.2 Toepassingsbereik**

Het verbod, als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing indien:

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

### **8.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

## Artikel 9 Waarde – Archeologie 5

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

### 9.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 9.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - 3 een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - 1 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - 2 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - 1 het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen of;
  - 3 het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### **9.4.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

### **9.4.2 Toepassingsbereik**

Het verbod, als bedoeld in lid 9.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 m;
- d er reeds een aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **9.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.



## Artikel 10 Waarde – Beekdal

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren.

### 10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 10.2.1 Verbodsbepaling

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

- a het aanleggen of verharden 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 scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- d het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- e het verrichten van werkzaamheden welke beschadigingen tot gevolg kunnen hebben aan vochtige bronbiotopen.

#### 10.2.2 Toepassingsbereik

Het in 10.2.1 bepaalde is niet van toepassing op:

- 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;
- e voor zover de werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van de Keur van het waterschap.

#### 10.2.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

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 10.1 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 11 Waarde – Ecologie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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.

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

#### **11.2.1 Verbodsbepaling**

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

- a het aanleggen of verharden 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 hett 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.

#### **11.2.2 Toepassingsbereik**

Het in 11.2.1 bepaalde is niet van toepassing op:

- 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;

#### **11.2.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 11.1 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 12 Waarde – Landschapselement

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en het 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.

### 12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 12.2.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - landschapselement' aangewezen gronden, met daarop een klein landschapselement of steilrand, zoals aangeduid op de kaart kleine landschapselementen (bijlage 2 bij de regels), zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag of in afwijking van de Keur van het waterschap de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 12.2.2 Toepassingsbereik

Het in 12.2.1 bepaalde is niet van toepassing op:

- 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.

#### 12.2.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.2.1 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 13 Waterstaat – Erosie**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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.

### **13.2 Specifieke gebruiksregels**

#### **13.2.1 Strijdig 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).

#### **13.2.2 Gebruiksregels en bedrijfserosieplan**

Het onder 13.2.1 bepaalde geldt niet indien voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

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

#### **13.3.1 Verbodsbepaling**

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%.

#### **13.3.2 Toepassingsbereik**

Het in 13.3.1 bepaalde is niet van toepassing op:

- 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;
- e werken of werkzaamheden op percelen waarvoor een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

### **13.3.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 13.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 13.1 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.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

#### 15.1 Maatvoering

- a In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b In die gevallen dat de afstand van bouwwerken tot enige grens, bouwwerk en/of aanduiding, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### 15.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 16 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 woning als zelfstandige woning.

## **Artikel 17 Algemene aanduidingsregels**

### **17.1 Milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg**

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

### **17.2 Milieuzone - stiltegebied**

Binnen het stiltegebied zijn storende gebruiksvormen, zoals lawaaisporten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, behalve indien het beoogde gebruik geen akoestische verstoring tot gevolg heeft, uitgesloten, een en ander met uitzondering van gebiedseigen geluid. Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

## **Artikel 18 Algemene afwijkingsregels**

### **18.1 Algemene afwijkingen**

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 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 meter;
  - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 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 monument;
    - 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 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, POG 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;
- j van deze regels ten behoeve van het oprichten van paardenbakken, met dien verstande dat:
- 1 een paardenbak uitsluitend is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen';

- 2 het gebruik van de paardenbak uitsluitend voortkomt uit het hobbymatig houden van paarden (maximaal 5) en derhalve voor privé gebruik bedoeld is;
- 3 er minimaal een afstand wordt aangehouden van 50 meter tussen de rand van de paardenbak en woning van derden;
- 4 de afmetingen van een paardenbak, exclusief de omheining, niet meer mogen bedragen dan 40 meter bij 20 meter;
- 5 de hoogte van bouwwerken, waaronder omheiningen en springtoestellen, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- 6 er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
- 7 er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor landschappelijke en natuurlijke waarden;
- 8 aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de kern kwaliteiten van het Nationaal landschap niet onevenredig worden aangetast;
- 9 lichtmasten niet mogen worden opgericht.

## **18.2 Afwijking faciliteren bed & breakfast**

Het bevoegde gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het faciliteren van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a een bed & breakfast is toegestaan binnen een woning, mits de hoofdfunctie, te weten wonen, gehandhaafd blijft;
- b de bed & breakfast uitsluitend in de bestaande woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
- c de bed & breakfast maximaal 8 slaappleaatsen mag aanbieden;
- d de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- e de maximale aaneengesloten verblijfsduur in een bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 6 weken;
- f de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

## **Artikel 19 Algemene wijzigingsregels**

### **19.1 Algemeen**

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

## **Artikel 20 Overige regels**

### **20.1 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.

### **20.2 (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.

### **20.3 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.

### **20.4 Parkeren**

- a Een bouwwerk, waarvan behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze in stand wordt gehouden.
- b Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub a indien in de omgeving in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- d Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub a om toe toe staan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a 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.

#### 21.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a 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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan 12e Septemberlaan Noorbeek - eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten'

Vastgesteld: 15 december 2015