

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Waarde – Archeologie 3	15
Artikel 5 Waarde – Beschermd dorpsgezicht	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti-dubbelregel	19
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12 Overige regels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13 Overgangsrecht	25
Artikel 14 Slotregel	26
Bijlage	
Staat van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek, herziening Dorpstraat 2' met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPLKOM07004-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.

aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

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.

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.

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.

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.

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.

erf- en terreinafscheiding:

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

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.

gebouw:

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

grondgebonden woning:

alle woningen met de bouwaanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd'.

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.

kantoor:

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

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.

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.

monumentale waarde:

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

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.

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.

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.

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.

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.

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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 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;

en de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd.
- c Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1.
- d De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f 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°.
- 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 m².
 - 2 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
 - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan eerste bouwlaag.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,30 meter.
- c De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,60 meter.
- d De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning mag niet minder bedragen dan 1,00 meter.

3.2.4 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 bouwgrond 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a het bepaalde in 3.2.2 onder f voor het toestaan van een andere dakhelling, indien geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 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 m².
- 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.

3.4.3 Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van ouders

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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toestaan van recreatiewoningen en/ of - appartementen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van recreatiewoningen en/of -appartementen, met dien verstande dat:

- a het pand waarin de recreatiewoning en/of het -appartement wordt gerealiseerd:
 - 1 is aangeduid als een rijksmonument of gemeentelijk monument; respectievelijk handhaving van het pand noodzakelijk is voor of ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuur, dan wel;
 - 2 een minimale inhoud heeft van 650 m³;
- b het vloeroppervlak van een recreatiewoning en/of -appartement, inclusief daartoe bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 100 m² 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 woning als zodanig herkenbaar blijft;
- e de recreatiewoning en/of het -appartement:
 - 1 binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 - 2 door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als zelfstandige woning.
 - 3 de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw niet aantast;
 - 4 de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;
 - 5 geen onevenredige nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.5.2 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 m².

- 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 4 Waarde – Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 4.1 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 250 m².

4.3 Afwijking van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbodsbepaling

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

- 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.

4.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- d er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 4.4.1 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 5 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde- en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.
- b Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.1.

5.2 Bouwregels

Op de tot ‘Waarde- Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, zoals als beschreven in de ‘Atlas ruimtelijke kwaliteit Noorbeek en de Wesch’, en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd, met dien verstande dat:

- a geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten en mits dit niet leidt tot een aantasting van de karakteristiek van het ruimtelijk beeld;
- b bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot ‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,30 m. wordt gewijzigd;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,30 m. wordt gewijzigd;
- c het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- d het rooien van bomen en opgaande beplanting zoals hagen en heggen, anders dan voor effectivering van een bouwvergunning.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 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, en mits vooraf advies is gevraagd van de Monumentencommissie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

Artikel 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' 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 biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 m³ 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' toegestaan;
 - 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.

10.2 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 en met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan op een bedrijventerrein;
- b de bed & breakfast uitsluitend in de bestaande woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
- c de bed & breakfast maximaal 8 slaapplekken 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 (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.

12.3 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Kern Noorbeek, herziening Dorpstraat 2'

Vastgesteld: 16 december 2014