



## **Bestemmingsplan Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade**

**Gemeente Eijsden-Margraten**

### **COLOFON**

Opdrachtgever:	de heer J.M.H. Lambie
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPKOM5003-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	26 mei 2020
Auteur:	C. Vandewall
2 <sup>e</sup> lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2018.35

## Regels



## Inhoud

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden .....	10
Artikel 4 Wonen .....	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3.....	14
Artikel 6 Waarde - Beeldbepalend.....	18
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie.....	20
<b>3 Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 8 Anti-dubbelregel .....	22
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels .....	22
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels .....	22
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	23
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels .....	25
Artikel 14 Algemene procedureregels .....	25
Artikel 15 Overige regels.....	25
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 16 Overgangsrecht .....	27
Artikel 17 Slotregel .....	27
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten .....	28
Bijlage 2 Bepalen parkeerbehoefte (Kern Eckelrade, hoofdgroep wonen) .....	29



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM5003-VG01 van de gemeente Eijsden-Margraten.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaald planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 ambacht(elijke):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen waarbij het accent niet ligt op massavervaardiging, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

### 1.7 ander bouwwerk:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder dak. Een bouwwerk geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

### 1.8 antennedragers:

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

### 1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur met bijbehorende bevestigingsconstructie ten behoeve van telecommunicatie, radio en televisie en andere vormen van communicatie waar een antenne-installatie voor benodigd is.

### 1.10 bebouwing:

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

### 1.11 beeldbepalend pand:

gebouw of onderdeel van een gebouw dat kenmerkend is voor het cultuurhistorische beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de historische verschijningsvorm, de historische ruimtelijke samenhang en/of historische betekenis, zoals die is aangewezen op de verbeelding en wordt beschermd via deze regels.



**1.12 begane grond:**

de eerste bouwlaag boven het peil.

**1.13 bestaand gebruik:**

het gebruik van grond en opstellen, zoals dat bestaat en is toegestaan (legaal gebruik) op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

**1.14 bestaande bebouwing:**

bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bouwen:**

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

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak .

**1.19 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 en zolder;

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.24 bijbehorende bouwwerken:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.25 carport/overkapping:**

een bouwwerk met tenminste een dak en niet of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.



**1.26 consumentverzorgende ambachtelijke 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 activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

**1.27 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.

**1.28 doeleinden van openbaar nut:**

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, kabels en leidingen, straatvoorzieningen, telefooncellen e.d.;

**1.29 erf- en terreinafscheiding:**

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

**1.30 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.

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.33 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meerdere personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

**1.34 ondergeschikt:**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

**1.35 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.36 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.37 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.



**1.38 prostitutie:**

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

**1.39 ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

**1.40 ruimtelijk historisch beeld:**

een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan beeld van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit.

**1.41 ruimtelijk historische belevingswaarde:**

de mate waarin de gebruiker het verblijf in, of het gebruik van een ruimte een gebied als historisch kwalitatief ervaart.

**1.42 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 seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.43 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.

**1.44 straatprostitutie:**

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

**1.45 voorgevel:**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, tot aan de perceelsgrenzen.

**1.46 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.

**1.47 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.

**1.48 woning/wooneenheid:**

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



**1.49 zelfstandige woonruimte:**

wooneenheid met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van voor bewoning noodzakelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en badkamer, buiten die woonruimte.

**1.50 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.

**1.51 zijdelingse perceelgrens:**

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





## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 de afstand van een bouwwerk 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.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee vergelijkbaar te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 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.

2.1.4 de hoogte van een bouwlaag:  
de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

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

2.1.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.1.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:  
vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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

### 2.2 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.



## 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 bodemerrosie 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, waaronder begrepen landschappelijke openheid;
- d. ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- e. extensief 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 belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
  1. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m 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 ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, mits er wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:
  1. er per perceel van 1.000 m<sup>2</sup>, of aaneensluitende percelen die gezamenlijk een oppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> hebben en van één kadastrale eigenaar zijn, maximaal 1 schuilgelegenheid is toegestaan;
  2. de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
  3. de bouwhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
  4. de oppervlakte van de veldschuur/schuilgelegenheid ten hoogste 18m<sup>2</sup> mag bedragen;
  5. er geen binnen- en buitenopslag mag plaatsvinden, met uitzondering van binnenopslag van voer en stro.
- c. erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,50meter.



### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- c. het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten, ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone', vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

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

#### 3.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen met meer dan 0,30 meter en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het verwijderen van kleine landschapselementen.

#### 3.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

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

#### 3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 3 lid 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de eerst bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- b. parkeren, uitsluitend per plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. een inrit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen worden gebouwd:

- a. woningen, met dien verstande dat binnen dit bestemmingsvlak maximaal vier woningen mogen worden gebouwd, waarbij
  1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend twee gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
  2. ter plaatse van elke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' één grondgebonden woning mag worden gebouwd,
- b. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 5 meter daarachter, met uitzondering van de voorgevel van een hoofdgebouw dat onderdeel uitmaakt van carrébebouwing en als zodanig niet langs of aan een weg is gelegen;
- d. deze mogen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte niet meer bedraagt dan 5 m.;
- e. deze dienen met een kap te worden afgedekt, waarbij de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij grondgebonden woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' als in het bouwvlak worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen bestaande overkappingen/carports buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en/of op een afstand van minder dan 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gehandhaafd en ter plaatse worden herbouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het 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;
- f. bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
  - g. 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;
  - h. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 meter;
  - i. bijbehorende bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

#### 4.2.4 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.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub e voor het toestaan van een andere dakhelling indien geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt;
- b. het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 sub 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 voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  - 1. de afstand van de overkapping/carport tot de bestemming 'Verkeer' 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.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 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.



#### 4.4.2 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan huis gebonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer mag 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 geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 4.4.3 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.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 4.5.2 Toestaan van recreatiewoningen en/of -appartementen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 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:
  1. is aangeduid als een rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol is, dan wel;
  2. een minimale inhoud van 650 m<sup>3</sup> heeft;
- 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 cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing 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.



## Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

### 5.1 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.

### 5.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in artikel 5 lid 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 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub 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 in artikel 5 lid 3 sub 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 bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 5.4.1 Verbodsbepaling

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

- 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.

#### 5.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in artikel 5 lid 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 hoogte 250 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 5.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 5 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

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



## Artikel 6 Waarde - Beeldbepalend

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen primair bestemd voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het aanwezige beeldbepalende pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand'.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Bouwwerken

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemming(en) geldt voor bestaande beeldbepalende panden, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand', dat de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling van gevels, gelegen aan openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dienen te blijven.

#### 6.2.2 Toelaatbaarheid bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden, zoals aangegeven in artikel 6 lid 1 en hieraan door het stellen van nadere eisen niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van terzake deskundigen.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de vormgeving, afmeting en de plaats van bebouwing van bestaande beeldbepalende panden en/of objecten, in die zin dat aangesloten moet worden bij de uitwendige hoofdvorm bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en gevelindeling, in samenhang met het bestaande stedenbouwkundige beeld op het moment de van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het pand en/of object.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid artikel 6 lid 2.1 voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw na sloop van een beeldbepalend pand, met dien verstande dat naar evenredigheid rekening moet worden gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande beeldbepalende pand, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het straat- en/of bebouwingsbeeld.



## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan een pand of gronden te gebruiken of laten te gebruiken op een dusdanige wijze dat het ruimtelijk historisch beeld, de ruimtelijke historische belevingswaarde en/of de cultuurhistorische waarden worden ontsierd of in gevaar worden gebracht.

## 6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 6.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het beeldbepalend pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand' geheel of gedeeltelijk te slopen anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

### 6.6.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 mag alleen worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, bouw- of cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- b. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt.
- e. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.

### 6.6.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid artikel 6 lid 6.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

### 6.6.4 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van artikel 6 lid 6.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of die konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

## 6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalend' en de binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse geen beschermenswaardig ruimtelijk historisch beeld, en/of beschermenswaardige cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn.



## Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) primair bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (stratenpatronen, beplantingspatronen). Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met de cultuurhistorische waarden, van toepassing.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden, met daarop gelegen een gemeentelijk monument, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van het gemeentelijk monument.

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

#### 7.3.1 Verbod

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

- a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
- b. het rooien van bomen en opgaande beplanting zoals hagen en heggen, anders dan voor de effectuering van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- d. het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,30 m ten opzichte van de bestaande toestand, alsmede het diepploegen.

#### 7.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 wordt slechts verleend, indien door de bedoelde werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 7 lid 1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.



### 7.3.3 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van artikel 7 lid 3.1 geldt niet voor:

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



## 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 9 Algemene bouwregels

#### 9.1 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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 regels 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 regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning.

### Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

#### 11.1 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in de Omgevingsverordening Limburg, zijn in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg van toepassing.



## 11.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen ter bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. De regels ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden, zoals vermeld in de Omgevingsverordening Limburg, zijn in dit grondwaterbeschermingsgebied van toepassing.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemene afwijkingsregels

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

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Afwijken is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- b. in afwijking van sub a. 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 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 mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- f. 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;
- g. 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:
    - i. een monument;
    - ii. aantasting van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
    - iii. aantasting van het woonklimaat;
  2. antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:
    - i. dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
    - ii. de hoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;



- iii. 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;
  - iv. de antenne-installatie niet wordt geplaatst in gebieden behorende tot de EHS, POG en/of Natura 2000;
  - v. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing van antenne-installaties de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
  - vi. in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op/ aan bestaande antenne-installaties of andere infrastructurele werking (site sharing);
  - vii. indien site sharing om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie op industrieterrein/sportterrein geplaatst;
  - viii. indien dit niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van de bebouwde kom voorgestaan;
  - ix. indien dit ook niet mogelijk is, wordt plaatsing in het buitengebied toegestaan;
- h. 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.

## 12.2 Bed & breakfast

Het bevoegd 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 een bestaande woning met 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 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Algemene wijziging**

Het bevoegd gezag kan 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 14 Algemene procedureregels**

### **14.1 Procedure afwijkingen**

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **14.2 Procedure nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen wordt de volgende procedure gevoerd:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid van belanghebbenden om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college naar voren te brengen gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. burgemeester en wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing op die zienswijzen bekend.

### **14.3 Procedure wijzigingen**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Wettelijke regels**

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

### **15.2 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. Indien bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

### 15.3 Parkeren

#### 15.3.1 Parkeernorm

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het bepaalde in bijlage 2 'Bepalen parkeerbehoefte'. Indien parkeerbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- d. de parkeervoorzieningen als bedoeld onder a. en b. dienen in stand te worden gehouden;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c kan bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
  2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

#### 15.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is kan de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 15 lid 3.1 sub c en zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels wijzigen, indien een actualisatie van de kencijfers van de CROW heeft plaatsgevonden en de geactualiseerde kencijfers gehanteerd worden.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels met bijlagen worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' van de gemeente Eijsden-Margraten.



## Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten



## Bijlage 2 Bepalen parkeerbehoefte (Kern Eckelrade, hoofdgroep wonen)

